

**Markt Wilhermsdorf
Landkreis Fürth**

**Änderung des Flächennutzungsplans
mit integriertem Landschaftsplan
des Marktes Wilhermsdorf**

**im Bereich des Bebauungsplanes „WEST“
sowie
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Betriebs- und Recyclinghof Enßner“**

BEGRÜNDUNG

gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch

11.02.2022

Zuletzt geändert am 20.10.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans	3
2.	Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation	7
2.1	Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans	7
2.2	Derzeitige Nutzungen	7
2.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	8
2.4	Altlasten	8
2.5	Bodendenkmäler	9
2.6	Vegetation & Schutzgebiete	9
2.7	Landschaftsbild	10
2.8	Trinkwasserschutzgebiet	10
2.9	Emissionen	11
2.10	Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)	11
3.	Ziel und Zweck der Planung	43
4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans	44
4.1	Künftige Nutzungen und landschaftsplanerische Darstellungen	44
4.2	Flächenbilanz	46
4.3	Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen	46
4.4	Verkehrstechnische Erschließung	47
4.5	Ver- und Entsorgung, Starkregenereignisse	50
4.6	Auswirkungen auf die Entwicklung von Wilhermsdorf sowie das regionale Umfeld	52
4.7	Übergeordnete Planung	60
5.	Umweltbericht	62
	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	62
	Schutzgut Boden	64
	Schutzgut Wasser	66
	Schutzgut Klima/Luft	68
	Schutzgut Tiere und Pflanzen – in Bearbeitung	70
	Schutzgut Mensch	72
	Schutzgut Landschaft /Fläche	73
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	75
	Wechselwirkungen	76
	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	76
	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	76
	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	78
	Zusätzliche Angaben	79
	Maßnahmen zur Überwachung	79
	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	79
6.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	80
7.	Hinweise	81
8.	Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans	81

1. Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan des Marktes Wilhermsdorf bildet die grundsätzlich mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten für das Gebiet von Wilhermsdorf ab. Der Flächennutzungsplan des Marktes Wilhermsdorf wurde zuletzt im Jahr 2011 überarbeitet. Zwischenzeitlich sind verschiedene Teilfortschreibungen und Anpassungen an den grundsätzlich dargestellten Entwicklungsabsichten erfolgt.

In § 5 Abs. 1 BauGB wird ausgeführt: „Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“ Diesem Grundsatz ist der Markt Wilhermsdorf bei der erfolgten Überarbeitung des Flächennutzungsplans 2011 gefolgt.

Beachtenswert ist hierbei aber, dass es sich bei einem Flächennutzungsplan, als sog. „vorbereitender Bauleitplanung, um die grundsätzlichen Ziele der sozialverträglichen Bodennutzung in Wilhermsdorf handelt. Dieses Instrument darf dabei aus Sicht des Marktes Wilhermsdorf aber nicht statisches Instrument erachtet werden, sondern muss in der Lage sein, auf sich abzeichnende Veränderungen in den Entwicklungszielen und Bedürfnissen einer Kommune reagieren zu können.

Der Markt Wilhermsdorf zeichnet sich durch eine attraktive Siedlungslage im Randbereich dreier Landkreise aus und besitzt sowohl eine attraktive Infrastruktur, ein gutes Angebot an Freizeit- und Vereinsaktivitäten als auch ein gutes lokales Arbeitsplatzangebot. Durch die zentrale Lage an einer Staatsstraße sowie einer regionalen Kreisstraße besteht weiterhin auch eine gute überörtliche Anbindung des Ortes. Zudem besteht mit den Haltestellen der Regionalbahnlinie in Wilhermsdorf eine gute Anbindung an den ÖPNV. Der Markt Wilhermsdorf hat daher in der Vergangenheit auch im Bereich des Siedlungswesens im Sinne der guten Weiterentwicklung des Ortes und Bevölkerungsstrukturen darauf Wert gelegt eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit für die Wohnwünsche der Bevölkerung vorhalten und entwickeln zu können. Gleichzeitig sollte auch den bestehenden Gewerbebetrieben eine angemessene Weiterentwicklungsmöglichkeit und neuen Betrieben die Ansiedlungsmöglichkeit geben werden. Hiermit sollte die Auspendlerquote reduziert und die Anzahl der wohnortnahen Arbeitsplätze erhöht werden.

In Wilhermsdorf zeichnet sich ab, dass weiterhin eine erhebliche Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht. Dies ist mit den attraktiven Rahmenbedingungen zu begründen. Auch die veränderten geopolitischen, aber auch wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben hieran keine grundsätzlich veränderte Situation geschaffen. Zwar hat sich die Nachfrage nach Wohnbauflächen dahingehend verändert, dass weniger Anfragen im Monat eingehen und sich die nachgefragte durchschnittliche Größe verringert, jedoch weiterhin regelmäßig in signifikanten Umfang eine Nachfrage nach Flächen zu Erfüllung des Wunsches nach dem eigenen Heim auf eigenem Grundstück vorliegt. Darüber hinaus besteht auch eine erkennbare Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Die veränderte Marktlage in der Bauwirtschaft hat zwar aktuell und kurzfristig die konkrete Nachfrage nach der Entwicklung von Wohnbauflächen auch in Wilhermsdorf erkennbar zurückgehen lassen, es ist aber davon auszugehen, dass dies sowohl bei privaten als auch gewerblichen Investoren an vielen Stellen lediglich der unsicheren Gesamtentwicklungslage, unklarer politischer Vorgaben als auch einem „Abwarten“ der Entwicklung der Baupreise geschuldet ist. Die Notwendigkeit zusätzliche Wohnraum zu schaffen und hierbei auch den unterschiedlichen Wohnformwünschen gerecht werden zu können, ist auch in Wilhermsdorf in naher und weiterer Zukunft von großer Bedeutung, um Wilhermsdorf als Wohnort lebendig zu halten.

Wichtiger Aspekt wird hierbei auch im Sinne der Minimierung der Klimaauswirkungen sein, der Bevölkerung in Wilhermsdorf ein breiteres und größeres Angebot an wohnortnahen Arbeitsplätzen anbieten zu können. Spätestens seit der Covid19-Pandemie zeigt sich, dass das Leben auf dem Land an zusätzlicher Attraktivität gewonnen hat und Menschen das „Pendeln“ zu den Arbeitsplätzen in die Großstädte vermehrt unattraktiv finden und sich ein besseres und breiteres Arbeitsplatzangebot „auf dem Land“ wünschen. „CO-Working-Spaces“ in ländlichen Kommunen gewinnen auch für Arbeitgeber in den Großstädten an Bedeutung und schaffen neue Arbeitswelten.

Gleichzeitig besteht beim Markt Wilhermsdorf auch weiterhin eine signifikante Nachfrage nach Gewerbeflächen. Sowohl lokale Unternehmen aus Wilhermsdorf als auch dem regionalen Umfeld. Neben bestehenden Unternehmen aus Wilhermsdorf, welche Erweiterungsmöglichkeiten für Ihre Unternehmen suchen, zeigen sich auch Nachfragen von Dienstleistern und produzierenden Unternehmen aus dem regionalen Umfeld bis hin in die Großstädte. Die dortigen Unternehmen besitzen ebenfalls Erweiterungsbedarf bzw. sind durch die dortigen Rahmenbedingungen des Umfeldes in ihrer Entwicklungsfähigkeit so gehemmt bzw. einem durch die Wohnungsnot ausgelösten Siedlungsdruck ausgesetzt, so dass sie eine Aussiedlung in Erwägung ziehen. Zwar wurden und werden auch in anderen Kommunen im Umfeld noch neue Gewerbeflächen umgesetzt, die regionale Nachfrage übersteigt das Flächenangebot weiter.

Hieran hat prinzipiell auch die veränderte Wirtschaftslage keine grundsätzliche Veränderung bewirkt. Eine Vielzahl von Unternehmen kämpft mit den aktuell schwierigen Rahmenbedingungen, besitzen aber gleichzeitig in der Notwendigkeit ihre Unternehmen wettbewerbsfähig weiterentwickeln zu müssen. Hierzu bedarf es zumeist gerade bei historisch an Altstandorten gewachsenen Unternehmen zumindest teilweise einer Betriebsverlagerung, wenn nicht die Geschäftsaufgabe und der damit einhergehende Verlust von Arbeitsplätzen einhergehen soll. Die aktuelle Wirtschaftslage führt konkret teilweise zu der Situation, dass einzelne Unternehmen Entwicklungsentscheidungen aufschieben oder überdenken. Gleichzeitig sind aber eine Vielzahl von Entrepreneuren festzustellen, welche auch in wirtschaftlichen herausfordernden Zeiten, die Bereitschaft und das Risiko zeigen, ihre Unternehmen weiterzuentwickeln, um in der Marktlage bestehen zu können.

Hierfür die entsprechenden Flächen, auch im ländlichen Raum, bereitzustellen, ist von großer Bedeutung für den Markt Wilhermsdorf, um hiermit einen angemessenen Beitrag zur Weiterentwicklung und Sicherung der regionalen Wirtschaftsstrukturen und letztendlich auch des Arbeitsplatzangebotes zu leisten.

Für den Bereich von Wilhermsdorf zeigt sich hierbei, dass aktuell kaum geeignete Entwicklungsflächen im Marktgemeindegebiet mehr vorhanden sind. Auch die im Flächennutzungsplan noch verfügbaren Flächenpotenziale können nicht kurzfristig für neue Unternehmen verfügbar gemacht werden. Teilweise werden die dort dargestellten Flächen von den Grundstückseigentümern auch als Reserveflächen für eigene Entwicklungen zurückgehalten.

Grundsätzlich ist der Markt Wilhermsdorf bestrebt, bei allen Siedlungsentwicklungen dem Vorrang der Innenentwicklung und der Prämisse des Flächensparens Rechnung zu tragen. Hierzu hat der Markt für den Kernort bereits ein entsprechendes integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aufgestellt, mit dem die unterschiedlichen Belange des Wohnens und Arbeitens, der Versorgung aber auch der Freizeitangebote und dem Erhalt und der Schaffung von unbebauten Vegetationsflächen in Einklang gebracht werden sollen und Wilhermsdorf positiv weiterentwickelt werden kann.

Als wesentlicher Einzelpunkt des ISEK's wurden die Tradierung und Weiterentwicklung der Flächen am ehem. Wasserschloss identifiziert. Die dortigen Flächen sind aktuell überwiegend gewerblich genutzt. Diese Nutzung entspricht aber städtebaulich in keiner Weise mehr einer angemessenen Bodennutzung in zentraler Lage von Wilhermsdorf. Der Markt beabsichtigt daher schon seit längerer Zeit zusammen mit dem Eigentümer hier eine bessere und attraktiverer Nutzung der Flächen zu etablieren.

Voraussetzung hierfür ist aber eine Aussiedlung der bestehenden Nutzungen innerhalb des Gemeindegebietes, da der Betrieb zum einen festverwurzelt im Markt Wilhermsdorf ist und zum anderen ein Großteil der Mitarbeitenden aus dem Marktgemeindegebiet kommen. Da es sich dabei um einen Gewerbebetrieb handelt, welcher eine deutliche Emissionsbehaftung besitzt, kann hier nur eine Aussiedlung an eine aus Immissionsschutzsicht unkritische Stelle im Gemeindegebiet erfolgen. Der Markt und der Unternehmensbetreiber haben daher in der Vergangenheit bereits verschiedene bestehende Gewerbefläche im Marktgemeindegebiet auf ihre Eignung überprüft, mussten aber feststellen, dass aufgrund der mit dem Betrieb einhergehenden Belastungen dort keine geeignete Entwicklung möglich gewesen wäre. Als wesentliche

Hindernisse haben sich die Emissionen des Betriebes, aber auch die unvermeidbaren Verkehrsbewegungen ergeben. Für die Art des Betriebes zeigte sich – auch unter Berücksichtigung der intensiven Gespräche mit dem Fachbehörden – nur die Möglichkeit einer siedlungsangebundener Aussiedlung an einen verkehrstechnisch gut angebundener und immissionsschutzrechtlichen unkritischen Standort. Die Aussiedlung ist zwingende Voraussetzung, um die geplante Innenentwicklung am bisherigen Standort überhaupt realisieren zu können. Eine Betriebsaufgabe ohne Neuansiedlung im Marktgemeindegebiet oder eine Betriebsverlagerung stellen für keinen der Beteiligten eine angemessene Alternative dar. Die angemessene Betriebsverlagerung ist daher zwingende Voraussetzung, um eines der wesentlichen Ziele des ISEK für den Kernort verwirklichen zu können.

Seitens des Markts Wilhermsdorf wurde daher nach intensiver Würdigung aller Interessenslagen und möglicher Auswirkungen beschlossen, im Sinne der guten Weiterentwicklung der Bodennutzung in Wilhermsdorf sowie der Sicherung einer positiven Gesamtentwicklung von Wilhermsdorf eine Änderung des Flächennutzungsplans vorzunehmen. Hiermit sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, die weiterhin bestehende erkennbare Nachfrage nach Wohnbaufläche im Marktgemeindegebiet sowie die Entwicklungsmöglichkeiten für die lokalen und regionalen Gewerbetreibenden angemessen befriedigen zu können, gleichzeitig aber auch die Innenentwicklung in Wilhermsdorf an prägnanter Stelle zu ermöglichen.

Mit der nun vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans sollen daher zwei Teilbereiche im Westen von Wilhermsdorf geändert werden.

Die bestehenden Siedlungsflächen von Wilhermsdorf sollen in westliche Richtung mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten erweitert werden. Der aktuelle Flächennutzungsplan von Wilhermsdorf stellt die zu ändernden Bereiche bisher unterschiedlich dar. Ganz im Westen wird eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Ausgehend von dieser gewerblichen Baufläche werden weiter östlich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus soll eine kleine Teilfläche, die bisher als Grünfläche dargestellt ist, aufgrund der faktischen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt werden. Im westlichsten Änderungsbereich soll anstatt einer gewerblichen Baufläche wieder eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Der verbleibende Änderungsbereich soll als Wohnbaufläche, als gewerbliche Bauflächen sowie als Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Betriebshof“ für den aus dem Kernort auszusiedelnden Betrieb dargestellt werden.

Im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung wurde für Wilhermsdorf auch das Flächenangebot sowohl für die gewerbliche Nutzflächen sowie Wohnbauflächen im Marktgemeindegebiet überarbeitet. Dies erfolgte unter Beachtung eines angemessen sorgsamem Umgangs mit dem wertvollen Gut der verfügbaren Fläche unter sachgerechter Abwägung der ebenfalls angemessen zu berücksichtigenden Belange der Wirtschaft im Sinne einer angemessenen Weiterentwicklung im Marktgemeindegebiet. Darüber hinaus lag auch die Entwicklung von gesunden Wohnverhältnissen im Fokus des Marktes Wilhermsdorf.

Einer besonderen Würdigung und Abwägung wurden der Auswirkungen auf das Landschaftsbild, die Verkehrserschließung und die Gesamtentwicklung der Siedlungsstrukturen sowie die Auswirkungen auf die Landwirtschaft zugeführt. Im Ergebnis dieser Abwägungen wurde beschlossen, dass eine Ausweisung neuer gewerblicher Nutzflächen und eines gewissen Anteils zusätzlicher Bauflächen für die kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf an Wohnbauflächen westlich der bestehenden Siedlungsstrukturen von Wilhermsdorf als vertretbar zu erachten ist.

Der Markt Wilhermsdorf hat in den letzten Jahren keine größeren städtebaulichen Entwicklungen von Wohnbauflächen sowie von gewerblichem Bauland vorangetrieben. Vielmehr wurde im Bereich der Wohnbauflächenentwicklung nach Umsetzung des Bauabschnitts 2 des Baugebietes Wilhermsdorf Süd zunächst bewusst auf weitere Siedlungsentwicklungen verzichtet. Ziel war es, zum einen dem Vorrang der Innenentwicklung Priorität einzuräumen und zum anderen auch eine Überlastung der Infrastruktureinrichtungen in Wilhermsdorf zu vermeiden.

Im Gewerbebereich zeigt sich in der Vergangenheit lange eine begrenzte Nachfrage nach neuen Siedlungsflächen, so dass die bestehenden Strukturen zunächst als ausreichend anzusehen waren. Hier hat sich in den vergangenen 5 Jahren jedoch ein deutlicher Nachfragewandel entwickelt. Neben Anfragen aus dem regionalen Umfeld zeigt sich aber auch aus dem Bereich der lokalen Gewerbetreibenden eine deutlich erhöhte Nachfrage nach neuen gewerblichen Nutzflächen. Die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben zwar eine Reduzierung der kurzfristigen Nachfrage zur Folge gehabt, die mittel- und langfristige Nachfrage bleibt aber bestehen. Zudem zeigen sich neue Nachfragen von Unternehmen, welche ihre Betriebe an neuen Standorten neustrukturieren möchten bzw. müssen.

Diese Nachfrage und der aktuell im regionalen Umfeld immer weiter steigende Entwicklungsdruck stellte dem Markt Wilhermsdorf vor die Frage, ob die Entwicklung zusätzlicher gewerblicher Nutzflächen im Markt-gemeindegebiet zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die lokalen Gewerbestrukturen notwendig ist. Dies wurde im Ergebnis der Abwägung bejaht.

Zusätzlich ist der privater Vorhabenträger im Bereich des ehem. Wasserschlosses in Wilhermsdorf an den Markt Wilhermsdorf herangetreten, mit dem Wunsch seinen derzeitigen Betrieb zu vergrößern und aus dem Ortskern an den Rand der Siedlungsflächen zu verlegen. Der Vorhabenträger betreibt zurzeit in zentraler Lage von Wilhermsdorf sein Unternehmen. Die Entwicklungsfähigkeit des alteingesessenen Unternehmers am bestehenden Standort ist nicht mehr gegeben. Die umgebenden Siedlungsstrukturen bringen für den Betrieb mit Transport- und Baubereich große Einschränkungen mit sich, die einen Betrieb im gewohnten Umfang nicht mehr wirtschaftliche ermöglichen.

Der Vorhabenträger hat gegenüber dem Markt Wilhermsdorf nachvollziehbar darlegen können, dass eine Neuordnung am bestehenden Betriebsstandort aufgrund der dort verfügbaren Flächen, der Betriebsabläufe sowie der angrenzenden Wohnbaunutzungen nicht in angemessener und städtebaulich verträglicher Art und Weise umgesetzt werden kann. Er ist daher gezwungen, für sein Unternehmen Möglichkeiten zur Weiterentwicklung zu finden. Aufgrund der Verortung des Unternehmens in der Region, eine nicht unerheblichen Anzahl regionaler Kunden sowie insbesondere auch aufgrund der Verantwortung gegenüber den Angestellten und Mitarbeitern des Unternehmens, welche im Wesentlichen aus Wilhermsdorf bzw. dem Umfeld kommen, erfolgte die Suche nach einen neuen Betriebsstandort vorrangig in Nähe zum dem derzeitigen Betriebsstandort.

Bereits in der Vergangenheit bestanden seitens des Unternehmers Überlegungen zur Aussiedlung seines Betriebes an den Ortsrand von Wilhermsdorf. Allerdings stellten sich die bis dorthin angedachten Flächen als ungeeignet heraus, so dass mit der nun generellen Anpassung des Flächennutzungsplans im Westen von Wilhermsdorf auch Flächenpotentiale für den Gewerbebetrieb geschaffen werden können.

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

Wilhermsdorf ist aufgrund seiner Lage an der Zenn und den teilweise starken Hangneigungen in den Siedlungsflächen in seiner städtebaulichen Entwicklung gehemmt. Es ergeben sich zum Teil schwierigste Anforderungen an die Bebaubarkeit sowie die Erschließung der jeweiligen Grundstücke. Der Markt Wilhermsdorf konnte nun die zusammenhängenden Flächen im Westen von Wilhermsdorf erwerben und möchte an dieser Stelle weitere Entwicklungen von dringend benötigten Wohnbauflächen sowie gewerblichen Bauflächen umsetzen.

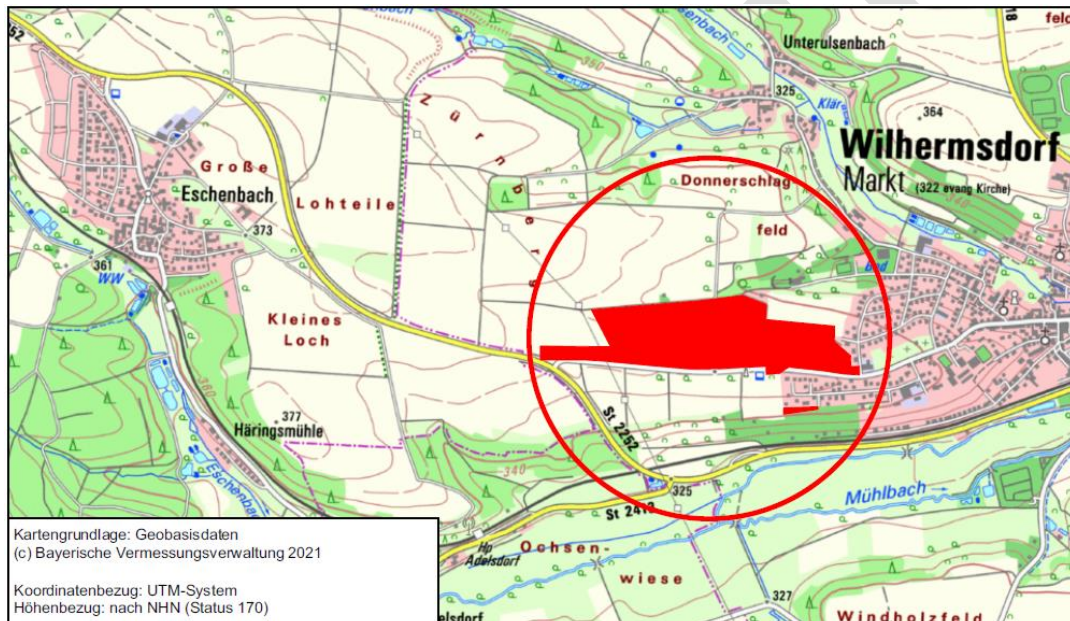
Um die seitens des Marktes Wilhermsdorf sowie des privaten Vorhabenträgers beabsichtigten Planungen zu verwirklichen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich. Bebauungspläne haben sich hierbei aus den Darstellungen des wirksamen

Flächennutzungsplans zu entwickeln. Da die Flächen dort aktuell als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB dargestellt sind, ist die Änderung des Flächennutzungsplans somit Grundvoraussetzung für die Umsetzung der Planungen.

Aufgrund der dargelegten Entwicklungsabsichten des Marktes Wilhermsdorf und des privaten Vorhabenträgers und der positiven Effekte für den Markt Wilhermsdorf - insbesondere der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze, der Schaffung eines zusätzlichen Angebots für die weiterhin bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen aus der lokalen Bevölkerung und der vorhandenen Nachfrage nach gewerblichen Nutzflächen aus dem Kreis der lokalen und regionalen Gewerbetreibenden - wurden nach intensiver, sorgsamer und abwägender Diskussion über die Auswirkungen der Planungen mehrheitlich seitens der zuständigen Gremien des Marktes Wilhermsdorf beschlossen, eine Änderung des Flächennutzungsplans im betreffenden Bereich vorzunehmen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll im Parallelverfahren zum bereits begonnen Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Wohn- und Gewerbegebiet „WEST“ sowie des Bebauungsplans „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

2. Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation



Rot dargestellt: geplanter Änderungsbereich des Flächennutzungsplans des Marktes Wilhermsdorf

© Kartendarstellung: Geodatenbasis Bay. Vermessungsverwaltung 2021

2.1 Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Wilhermsdorf umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Änderung des Flächennutzungsplans die Grundstücke mit den Flurnummern 510, 1250, 1252/2, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1263, 1264, 1265, 1266, 1268/1 und 1268/2 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 274/3, 277, 277/3, 277/4, 277/5, 277/7, 1245, 1267, 1268 und 1355/2 jeweils der Gemarkung Wilhermsdorf, mit einer Gesamtfläche von ca. 21 ha.

2.2 Derzeitige Nutzungen

Die beiden Änderungsbereiche befinden sich westlich von Wilhermsdorf.

Es werden zwei Teilbereiche geändert zum einen wird eine aktuell als Grünfläche dargestellte Fläche zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt, dieser Bereich ist ca. 1.500 m² groß und wird umgrenzt:

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

Für diesen Bereich bestand in der Vergangenheit ein Bebauungsplan, welcher als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet vorsah. Im Jahr 2016 erfolgte unter der Annahme, dass spätere Nachverdichtungen im Zuge von Baugenehmigungen im Innenbereich gem. § 34 BauGB möglich sind, eine Aufhebung des bestehenden Bauplanungsrechtes. Zwischenzeitlich zeigte sich aber, dass eine Nachverdichtung nur dann möglich ist, wenn erneut Bauplanungsrecht in diesem Bereich geschaffen wird. Dies wird aktuell durch die Darstellung als Grünfläche gehemmt.

Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Norden nach Süden geneigten Bereich. Das Gelände fällt bis zu ca. 2,5 m in diese Richtung. Die Fläche des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans befindet sich in privatem Besitz und wird zurzeit hauptsächlich als Gartenflächen für die angrenzenden Wohnhäuser genutzt. Die Flächen stellen in angemessenes Potenzial für Nachverdichtungsmaßnahmen dar.

Der zweite, wesentlich größere Teilbereich, ist ca. 20 ha groß und grenzt westlich an die Siedlungsflächen von Wilhermsdorf an. Hier sollen bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereiche zum einen als Wohnbaufläche und zum anderen als gewerbliches Bauland sowie als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Betriebshof für die Aussiedlung eines in zentralörtlicher Lage befindlichen Betriebes dargestellt werden. Zudem sollen bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellte Bereiche westlich und unterhalb der 380 kV Freileitung zukünftig wieder als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Dieser Änderungsbereich ist umgrenzt:

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

Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Südwesten nach Nordosten geneigten Bereich. Das Gelände fällt auf einer Länge von ca. 850 m bis zu ca. 18 m in diese Richtung. Die Flächen des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans befindet sich im Eigentum des Markts Wilhermsdorf und werden zurzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt.

2.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich im Norden als Fläche für die Landwirtschaft und gewerbliches Bauland dar. Im Umfeld der Änderungsfläche werden nördlich, westlich und südlich weitere landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Östlich werden die Siedlungsflächen von Wilhermsdorf dargestellt.

Der Änderungsbereich im Süden wird im wirksamen Flächennutzungsplan als sonstige Grünfläche dargestellt. Im Umfeld der Änderungsfläche werden nördlich die Siedlungsflächen von Wilhermsdorf, südlich, westlich und östlich weitere sonstige Grünflächen im engeren Siedlungsbereich dargestellt.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nach aktuellem Kenntnisstand für die Änderungsbereiche nicht bekannt. Im Zuge der parallel aufgestellten Bebauungspläne durchgeführte Bodengutachten haben keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen ergeben.

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

2.5 Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind aktuell in den Änderungsbereichen nicht bekannt. Ein zwischenzeitlich durch das Bay. Landesamt für Denkmalpflege geäußerte Denkmalvermutungsverdacht hat sich nach Durchführung mehrerer archäologischer Sondierungen nicht bestätigt. Das Vorkommen archäologischer Spuren in den Änderungsgebieten kann trotzdem grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Fürth, Im Pinderpark 2, 90513 Zirndorf, Tel. 0911 / 9773-0, zu melden.

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

Auszug bayerische Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.06.2023

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

2.6 Vegetation & Schutzgebiete

Die Vegetation in den Änderungsbereichen und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die bestehende intensive landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung geprägt. Die Änderungsbereiche befinden sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks oder FFH-Schutzgebieten. Das nächste FFH-Schutzgebiet befindet sich südlich der überplanten Flächen im Talraum der Zenn.

Die Änderungsgebiete weisen keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Sie sind in der Haupteinheit dem Fränkischen Keuper-Liasland und in der Untereinheit dem Vorland der mittleren Frankenalb zuzuordnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist mit ca. 9,0 ° anzunehmen. Die mittlere Niederschlagshöhe beläuft sich im Sommerhalbjahr auf ca. 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr auf ca. 250 – 300 mm.

Gemäß bay. Fachinformationssystem „Natur“ (FINWEB) sind keine gem. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz oder gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz biotopgeschützte Strukturen im Änderungsgebiet vorhanden. Im weiteren Umfeld der Änderungsbereiche befinden sich Hecken und Gehölze, die als Biotope kartiert sind, diese werden von der vorliegenden Planung aber nicht tangiert.

Die potenziell natürliche Vegetation der Änderungsflächen ist differenziert zu betrachten. Die Flächen im Norden sind gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L5d (Bergseggen-)

Hainsimsen- im Übergang zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Fläche im Süden ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung F2b Zittergarsseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald zuzuordnen. Durch die gärtnerische Nutzung dieser Fläche ist bei Verzicht auf die Planung auch nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

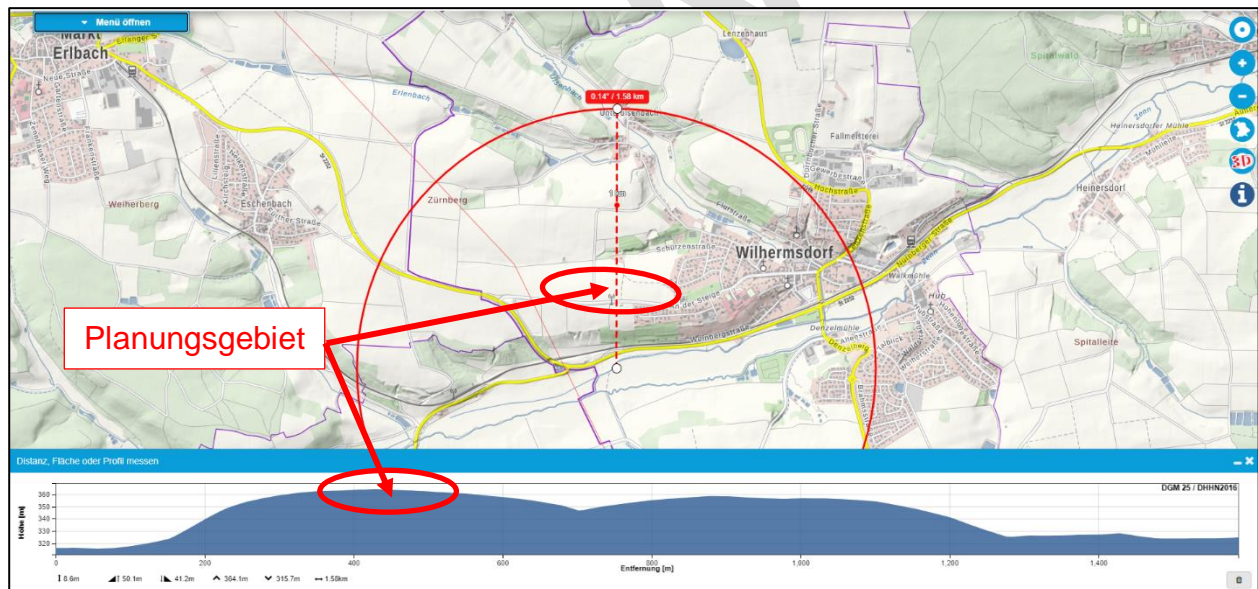
Der nördliche Änderungsbereich zeichnet sich durch das „Fehlen“ von strukturierenden Vegetationselementen aus. Als einziges Element ist eine straßenbegleitende Obstbaumreihe an einem asphaltierten Feldweg zu erwähnen.

2.7 Landschaftsbild

Im Umfeld der Änderungsgebiete herrschen aktuell landwirtschaftliche Nutzung und Siedlungsnutzungen vor. Die teilweise bewaldeten, rollenden Geländestrukturen prägen darüber hinaus das Landschaftsbild. Im Westen von Wilhermsdorf verläuft eine Hochspannungsleitung als landschaftsprägendes Element. Die Änderungsgebiete selbst werden überwiegend landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt.

Am Südrand des nördlichen Änderungsbereiches verläuft eine Gemeindeverbindungsstraße zwischen Wilhermsdorf und der Anbindung an die Staatsstraße S 2252. Diese Straße war früher als Staatsstraße klassifiziert.

Der nördliche Änderungsbereich befindet sich auf einem Höhenplateau zwischen dem Zenngrund im Süden und dem Talraum von Ulsenbach im Norden.

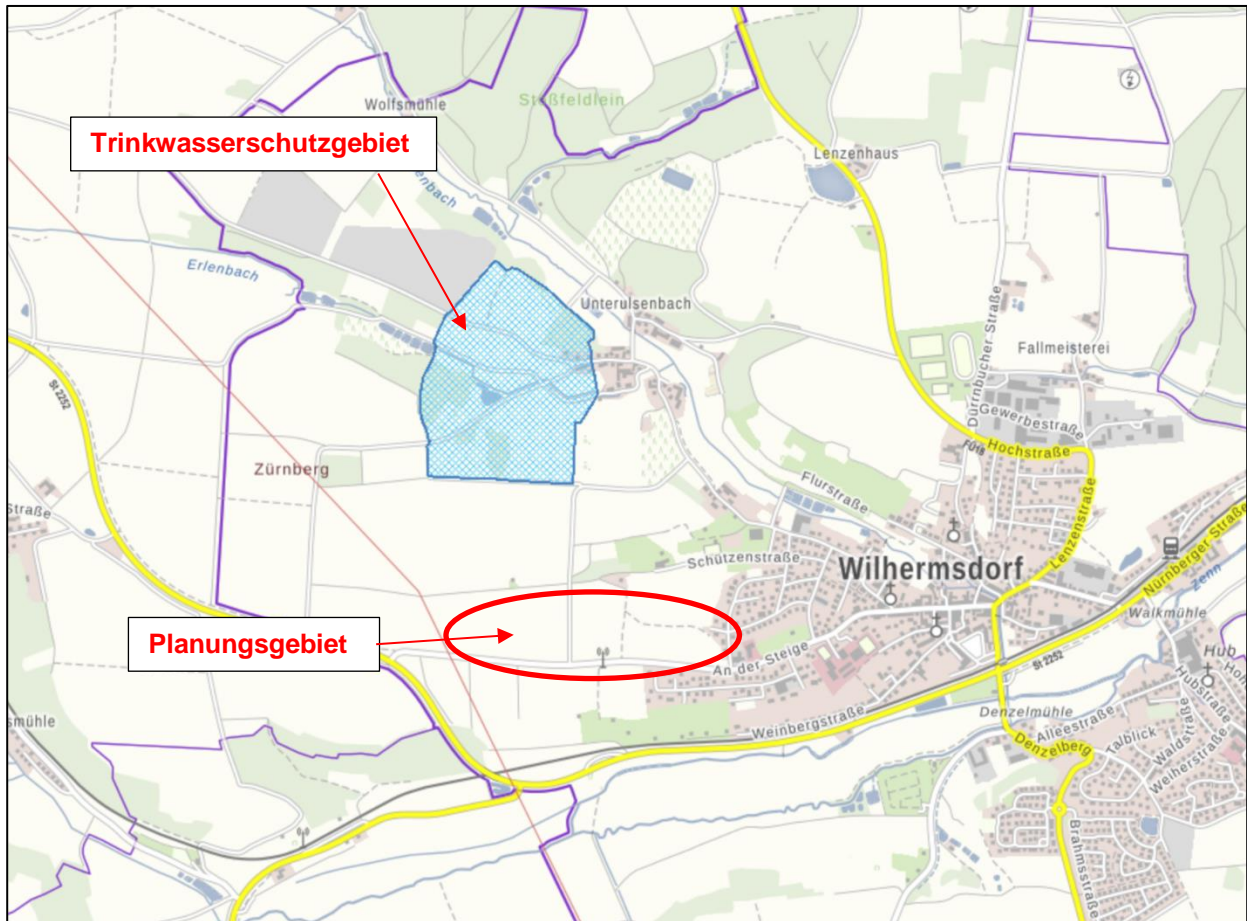


© Kartendarstellung Bay. Vermessungsverwaltung 2022

Der südlich Änderungsbereich stellen den Übergang zur Hanglage hin zum Talraum der Zenn dar.

2.8 Trinkwasserschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet liegt ca. 400 m nördlich des nördlichen Änderungsbereiches mit dem dortigen Trinkwasserschutzgebiet des Wasserbeschaffungsverband Unterulsenbach.



© Kartendarstellung Bay. Vermessungsverwaltung 2022

2.9 Emissionen

An beide Änderungsgebiete grenzen unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hieraus entstehen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch, diese sind im üblichen Maß zu dulden. Langfristig ist mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans sowohl die Entwicklung Wohnbauflächen sowie von gewerblichen Bauflächen im Westen von Wilhermsdorf geplant.

Im Westen von Wilhermsdorf verläuft eine Hochspannungsleitung, hieraus können Immissionen aus Lärm und elektromagnetischen Feldern entstehen.

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

An den südlichen Änderungsbereich grenzen die bestehenden Siedlungsstrukturen von Wilhermsdorf mit den typischen Immissionen aus den Freizeit- und Wohnnutzungen an.

2.10 Innenentwicklungsflächen sowie alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)

Von der vorliegenden Änderung sind zwei Teilflächen im westlichen Bereich von Wilhermsdorf umfasst. Es sollen mit der vorliegenden Änderung Flächen, die zum einen bisher als gewerbliche Bauflächen dargestellt waren zukünftig als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Zum anderen sollen landwirtschaftliche Flächen zukünftig als Wohnbauflächen, als gewerbliche Bauflächen und als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Betriebshof dargestellt werden. Darüber hinaus sollen auf der südlichen Teilfläche bisher als sonstige Grünflächen dargestellte Bereiche zukünftig als Wohnbauflächen dargestellt werden.

Beide Flächenbereiche dienen zur Erweiterung zur Siedlungsentwicklung im Westen von Wilhermsdorf. Wobei hier zu differenzieren ist, dass im Anschluss an Baugebiet „Klinge“ zunächst Wohnbauflächen entwickelt werden sollen und weiter in westliche Richtung ein Gewerbegebiet und daran anschließend das Sondergebiet für den Betriebshof.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen im Umfeld des Änderungsbereichs überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft und als Wohnbauflächen dargestellt und entsprechend genutzt.

Entsprechend der Maßgaben der Landes- und Regionalplanung sind für die Entwicklung zusätzlicher Siedlungsflächen vorrangig die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu nutzen.

Hierbei wurden als Abwägungskriterien für die Entscheidung für den vorliegenden Standort insbesondere die beachtenswerten Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Abstand zu Wohnbebauungen im Umfeld, bestehende Nutzungen am untersuchten Standort und dem Umfeld, topographische und naturräumliche Verhältnisse, Natur-/Landschaftsschutzgebiete im Umfeld, denkmalgeschützte bauliche Anlagen und Bodendenkmäler, Hochwasserschutz, Bodenklassifizierung und -güte, überörtliche Verkehrserschließung, grundsätzliche Erschließungssituation, Entwässerungsmöglichkeiten, Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit dem städtebaulichen Umfeld sowie Flächenverfügbarkeit (Eigentumsverhältnisse, Grunderwerbsmöglichkeiten) herangezogen.

Es wurde zudem insbesondere eine Überprüfung auf Standorte mit Innenentwicklungspotentiale entsprechend der Maßgaben des Landesentwicklungsprogramms vorgenommen.

Geeignete Entwicklungsflächen lassen sich nach Ansicht des Markts Wilhermsdorf grundsätzlich nur in und im Umfeld des Kernortes Wilhermsdorf finden. Entwicklungspotentiale in den Außenorten sind aufgrund der fehlenden geeigneten Infrastrukturvoraussetzungen nicht gegeben.

Innenentwicklungspotenziale und Flächenmanagement

Durch den Markt Wilhermsdorf wurde zunächst geprüft, ob ggf. alternative, besser geeignete und bereits erschlossene und bauplanungsrechtlich durch Bebauungsplan gesicherte Entwicklungsflächen im Gebiet des Marktes Wilhermsdorf vorhanden sind.

Da mit der vorliegenden Planung sowohl Wohnbauflächen als auch gewerbliche Bauflächen entwickelt werden sollen, wurde das Marktgemeindegebiet auf mögliche alternative Standorte für diese beiden Nutzungen untersucht.

Es zeigte sich, dass im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung aktuell keine hinreichend gesichert unmittelbar verfügbaren Flächen vorhanden sind. Potenzielle Brachflächen oder ungenutzte Grundstücke befinden sich durchgehend im privaten Eigentum. Eine Entwicklungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer konnte für die Bereitstellung zusätzlicher gewerblicher Nutzflächen aktuell durch den Markt Wilhermsdorf nicht erwirkt werden. Der Markt Wilhermsdorf hat zudem im Jahr 2014/2015 mit der Umnutzung der Grundstücke der ehem. Dampfziegelei in einen innerörtlichen Einzelhandelsstandort bereits einen guten Beitrag für die Nachnutzung gewerblicher Brachflächen geleistet. Weitere größere für eine Gewerbeflächenentwicklung geeignete und gut erschlossene Flächen sind im Gebiet des Kernortes von Wilhermsdorf aktuell nicht zu finden. Auch das bestehende Gewerbegebiet Fallmeisterei ist im Wesentlichen voll genutzt. Bisher dort nicht genutzte Grundstücksflächen sind als Reserveflächen der dortigen Unternehmer zu erachten und befinden sich zudem in deren Besitz.



Luftbild o. M. Gewerbegebiet Fallmeisterei © Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Wie aus dem Luftbild erkennbar, sind die als Gewerbegebiet entwickelten Flächen nahezu vollständig entwickelt. Unmittelbar verfügbare Flächen sind nicht vorhanden. Der Gewerbegebietsstandort kämpft zudem mit Herausforderungen aus der herangerückten Wohnbebauung. Zwar befindet sich diese in formell als Mischgebiet entwickelten Bereichen, jedoch ist hier bereits erkennbar, dass eine unkritische Gewerbeflächenentwicklung nicht gegeben ist. Der Standort verfügt zudem nur über eine nachrangig geeignete Verkehrserschließung. Das Gewerbegebiet kann von der Staatstraße als übergeordnete Erschließung nur über die engen Ortsdurchfahrten von Wilhermsdorf erreicht werden. Somit ist der Standort auch aus diesem Grund nicht für eine wesentliche Erweiterung oder Nachverdichtung als geeignet zu erachten. Bzgl. des Vorhabens der Aussiedlung des Erdbau- und Transportunternehmers aus dem Ortszentrum wurde zunächst versucht einen Standort nördlich des Gewerbegebiets zu entwickeln. Bereits bei den Vorinformationen zeigten sich erhebliche Raumwiderstände aus der Bevölkerung. Hierbei wurde intensiv auf die kritische Verkehrserschließung verwiesen. Zusätzliche Entwicklungen im Umfeld der Fallmeister scheidet daher nach sorgsamer Abwägung aus.

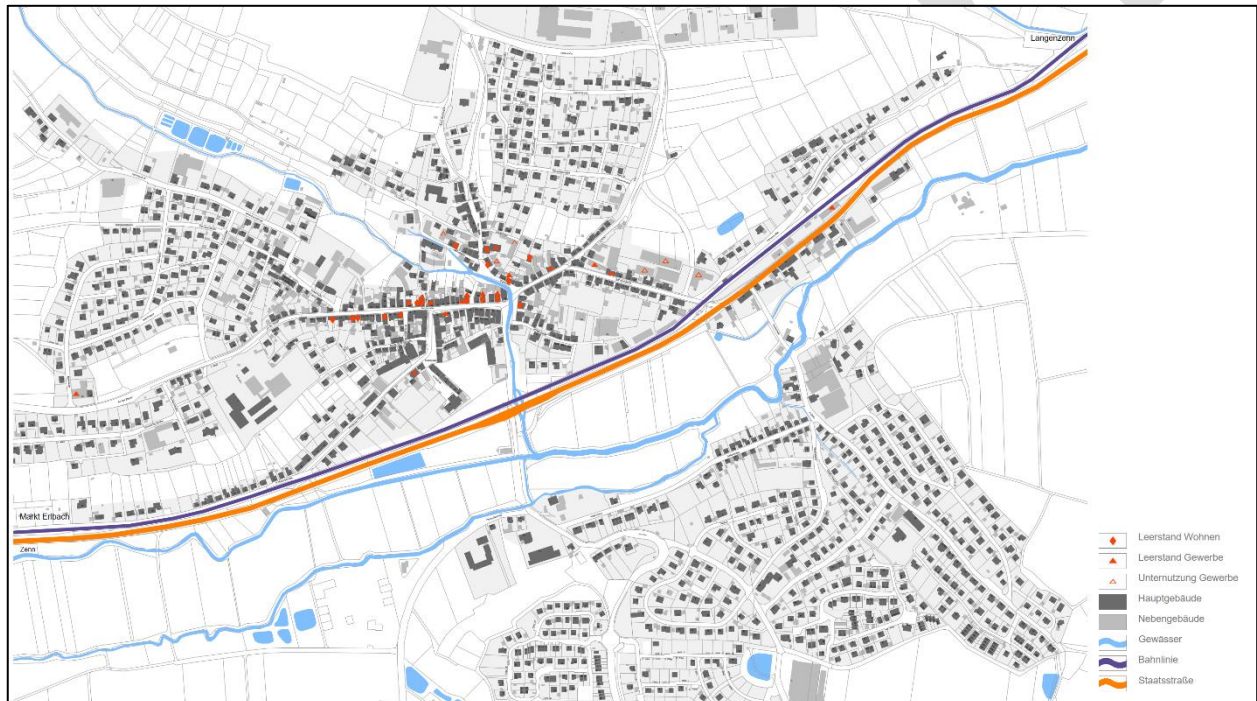
Geprüft wurde weiterhin, ob ggf. eine Nachnutzung der Flächen des ehem. Stahlrohrmöbelherstellers in der Straße „Hubstraße“ u. U. eine geeignete Entwicklungsalternative darstellt. Die dortigen Flächen sind aber nach aktuellem Kenntnisstand für eine neue Entwicklung nicht verfügbar. Es sind auch keine unmittelbaren Entwicklungsbereitschaften der Eigentümer bekannt. Die Verkehrserschließung der dortigen Hallenstrukturen ist ebenfalls als ungünstig zu erachten. Zudem grenzen auch hier unmittelbar Wohnnutzungen an den Bestandstandort an, welche eine geeignete Weiterentwicklung als Gewerbebestandort hemmen.



Rechts: Luftbild mit best. Gewerbebestrukturen „Hubstraße“ © Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Im Leerstandskataster des Markts Wilhermsdorf sind mit Stand Oktober 2023 sechs gewerbliche Grundstücke verzeichnet, welche im Sinne der Nachnutzungs- und Innenentwicklungsoption relevant sind. Hier von ist eine Fläche als „klassische Baulücke“ zu erachten. Zwei Grundstücke mit ungenutzten Gebäuden mit einer Gesamtfläche von ca. 0,4 ha sind als Flächenpotenziale für produzierende Betriebe zu erachten. Bei zwei weiteren identifizierten Grundstücken handelt es sich um innerörtliche Lagen, welche für produzierende Gewerbebetriebe als ungeeignet zu erachten sind. Eine Fläche ist als potenziell untergenutzte Fläche zu erachten. Alle Flächen befinden sich im privaten Besitz. Eine Entwicklungsbereitschaft der Flächeneigentümer ist nicht bekannt. Anderweitig nennenswerte relevante gewerbliche Entwicklungsflächen sind im Bestand weder im Kernort von Wilhermsdorf noch in einem der Ortsteile des Marktgemeindegebietes zu finden. Soweit einzelne Immobilien verfügbar sind, handelt es sich um Kleingrundstücke bestehender Unternehmen, welche nicht mehr als gewerbliche Nutzflächen weiterentwickelt werden können. Insgesamt ist festzustellen, dass der Markt Wilhermsdorf aktuell nicht über unmittelbar, im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung nutzbare, gewerbliche weiterentwickelbare Grundstücke verfügt.

Im Bereich der Wohnbauflächenentwicklung hat der Markt Wilhermsdorf 2016 im Rahmen der Erarbeitung des integrierten Standortentwicklungskonzeptes (ISEK) eine Erfassung bekannter leerstehender und untergenutzter Gebäude im Kernort von Wilhermsdorf durchgeführt.



ISEK: Karten Leerstandserfassung 2016, o. M. © Markt Wilhermsdorf

Es zeigte sich, dass sich leerstehende Wohngebäude vorrangig im Bereich des zentralen Altortes im Umfeld der Hauptstraße, der Ufer- sowie im Bereich Bahnhofstraße befinden. Die dortigen Gebäude sind in die „Jahre“ gekommen und bedürften einer umfassenden Sanierung. Die Grundstücke und Gebäude befanden sich 2016 durchgehend in privatem Eigentum. Durch städtische Unterstützung konnte der Bereich der ehem. Ziegelei aktiviert werden und dort eine neue zentrale und moderne Nahversorgungsmöglichkeit für Wilhermsdorf geschaffen werden. Hiermit konnte ein großer Beitrag zur Nachnutzung einer großen Brachfläche im Kernort geleistet werden. Im Bereich der leerstehenden Gebäude hat der Markt Wilhermsdorf zudem in den vergangenen Jahren in der Hauptstraße den Gebäudekomplex Nr. 40 – 44 erworben. Die denkmalgeschützten Gebäude werden saniert und in ein Bürgerzentrum umgenutzt. Es zeigt sich aber auch hier, dass Wohnnutzungen in diesem Umfeld sich nur noch schwer etablieren lassen, weshalb hier öffentliche Nutzungen bevorzugt werden.

Die im Rahmen des ISEK begonnene Erfassung der Innenentwicklungspotenziale wurde 2018 durch eine systematische Erfassung der innerörtlichen Baulücken fortgeführt.

Im Bereich der mittels Bebauungsplans planungsrechtlich geregelten Bereiche konnten zum damaligen Zeitpunkt 35 Baulücken identifiziert werden. Im Bereich des Sanierungsgebietes Altstadt konnten 5 weitere Baulücken und im innerörtlichen Bereich außerhalb des Sanierungsgebietes 18 weitere Baulücken identifiziert werden. Seitens des Markts Wilhermsdorf erfolgte eine Ansprache der betreffenden Grundstückseigentümer. Lediglich bei zwei Grundstückseigentümern konnte bisher eine Veräußerungsbereitschaft erzeugt werden. Ein Grundstück hiervon wurde zwischenzeitlich veräußert und wird zurzeit einer Bebauung zugeführt. Bei den weiteren grundsätzlich verfügbaren Grundstücken handelt es sich im Wesentlichen um bebaute Grundstücke mit Leerstand bzw. zu erwartendem Leerstand bzw. baulichen Anlagen mit Sanierungsstau. Der Markt Wilhermsdorf versucht seit der Erfassung als Vermittler zwischen Käufer und potenziellen Interessen tätig zu sein, eine tatsächliche Entwicklung ist bisher aber noch nicht erfolgt.

Das grundsätzliche Flächenpotenzial der zum damaligen Zeitpunkt ermittelten Flächen betrug ca. 8 ha. Entsprechend der damals erfolgten Abfrage der Flächenverfügbarkeit waren davon faktisch nur ca. 0,4 ha tatsächlich verfügbar.

Der Markt Wilhermsdorf hat seitdem verschiedene Maßnahmen ergriffen, um die Entwicklungsbereitschaft der Grundstückseigentümer zu verbessern. Neben der Fortführung der unmittelbaren Ansprache der Grundstücks- und Gebäudeeigentümer, wurde für das Sanierungsgebiet mit der Sanierungsbeauftragten des Markts Wilhermsdorf eine Beratungsstelle eingerichtet, welche Eigentümer bzgl. ihrer Objekte berät. Der Markt Wilhermsdorf hat zudem ein Fassadensanierungsprogramm initiiert, welches Eigentümer bei der Sanierung ihrer Objekte unterstützt. Für städtebauliche prägnante Stellen im Kernort, wie dem alten Bahnhof bzw. dem Umfeld des ehem. Wasserschlosses wurden zusammen mit der technischen Hochschule in Nürnberg studentische Wettbewerbe durchgeführt, welche Entwicklungsoptionen aufzeigen sollen und durch die Veröffentlichung in der Öffentlichkeit auch die Bürger zum bewussten Umgang mit ihren Gebäuden und Baulücken anregen sollen. Im Falle des ehem. Bahnhofes in Wilhermsdorf konnte das Gebäude so einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der Markt Wilhermsdorf hat zudem auf seiner Homepage eine Vermittlungsseite für private Grundstücksflächen und Gebäude eingerichtet. Private Eigentümer können dort zum Verkauf vorgesehene Flächen kostenlos einstellen lassen. Der Markt Wilhermsdorf tritt hier unter Beachtung der Datenschutzvorschriften als Vermittler auf.

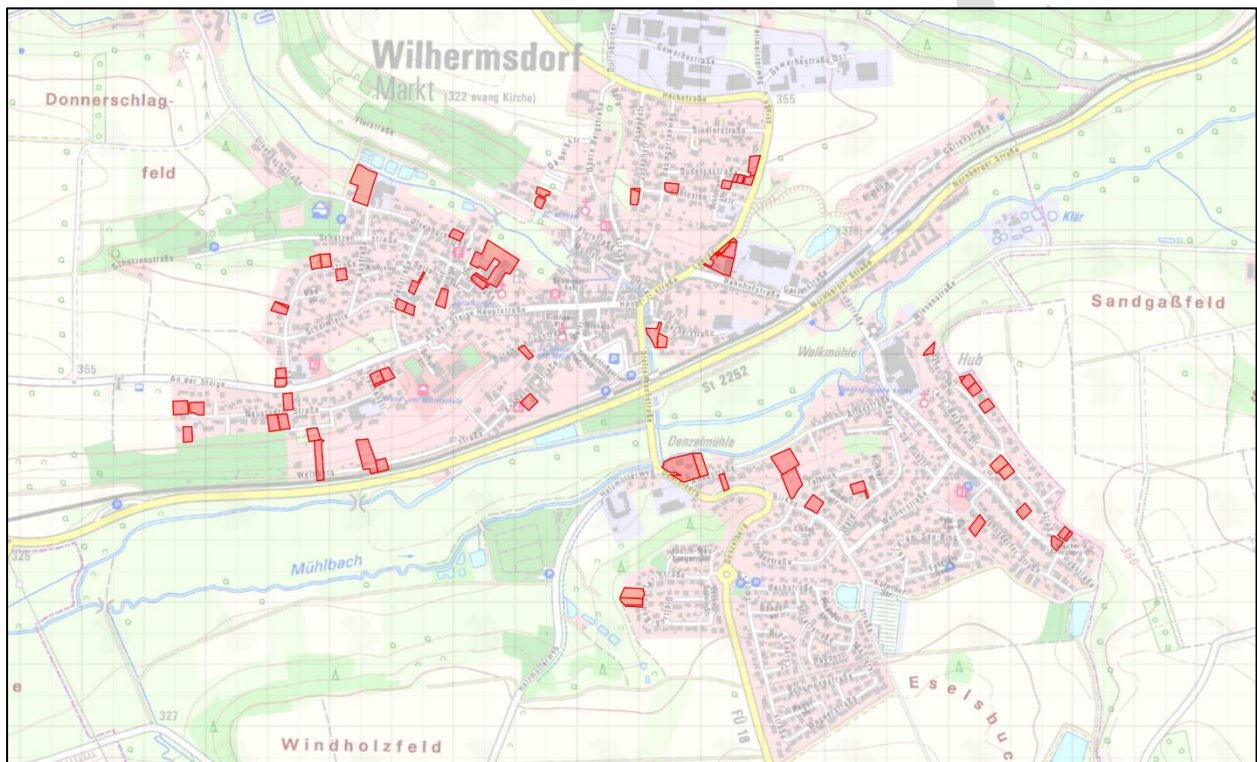
The screenshot shows the homepage of 'Markt Wilhermsdorf'. The header features the logo and navigation links: 'UNSERE MARKTGEMEINDE', 'SERVICE & POLITIK', 'LEBEN & ERLEBEN', 'WIRTSCHAFT & GEMEINDEWERKE', and 'PROJEKTE'. There is also a search bar and utility icons for 'Terminanfrage', '15 °C', and 'Digitaler Ortsplan'. The main content area is titled 'Baulandkataster' and includes a sub-section 'Verkauf eines Grundstücks in der Lenzenstraße'. This section features an aerial map of the property, its details: 'Grundstücksfläche: 3.485 m²', 'Lage: Lenzenstraße, Wilhermsdorf', 'Bebauungsplan: Einkaufsmarkt Bahnhofstraße', and 'Besonderheit: teilw. vorhandene Bebauung'. A disclaimer states that the information is for informational purposes only and does not constitute an offer.

Screenshot der Homepage des Markts Wilhermsdorf mit Seite zur Grundstücksvermittlung © Markt Wilhermsdorf, <https://www.markt-wilhermsdorf.de/service-politik/bauen-wohnen/bauplaetze?print=402&cHash=9d5d03b19d84bcb9cb7722df06c140a>, zuletzt eingesehen am 04.10.2023

Im zweiten Halbjahr 2022 hat der Markt Wilhermsdorf die 2018 durchgeführte Erfassung von unbebauten Grundstücken im Marktgemeindegebiet insgesamt, sowie im Kernort im Besonderen wiederholt.

Die Erfassung erfolgte hierbei unter Anwendung der im aktualisierten GIS-System des Markts hinterlegten neuen Erfassungsmöglichkeiten des Leerstandsmanagement. Zu beachten ist hierbei, dass das System unbebaute Grundstücke „im Ganzen“ erfasst und hierbei faktisch nicht bebaubare Bereiche (Hangfläche, umfassende Grünstrukturen etc.) nicht abzieht. Dies muss aktuell auf Basis der Einschätzung der Verwaltung noch händisch vorgenommen werden. Die Anzahl der hierbei identifizierten Grundstücke hat sich leicht von 58 auf 61 Parzellen erhöht. Das vermeintlich verfügbare Flächenpotenzial ist unter Berücksichtigung des notwendigen Abzuges von nicht bebaubaren Teilflächen mit ca. 6,2 ha zu erachten.

Die Verteilung der Grundstücksparzellen im Gebiet des Kernortes stellt sich wie folgt dar:



Übersichtskarte mit Kennzeichnung erfasste Leerstandsgrundstücke gem. GIS-Leerstandsmanagement Markt Wilhermsdorf © Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung 2023)

Alle Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften der Grundstücke wurden 2022 erneut durch den Markt Wilhermsdorf angeschrieben und um Mitteilung der Entwicklungsbereitschaft gebeten.

Von 61 angeschriebenen Eigentümer haben bis Ende 2022 11 Eigentümer keine Rückmeldung übermittelt.

34 Eigentümer haben mitgeteilt, dass sie keine Entwicklungsabsichten für die betreffenden Grundstücke besitzen. Auch die Veräußerungsbereitschaft wurden von diesen Eigentümern verneint. Soweit freiwillige Gründe für diese Mitteilung übermittelt wurden, handelte es sich zumeist um private Belange (eigene mittelfristige Entwicklungsabsichten, Rückbehalt für folgende Generationen). Tw. wurde aber auch deutlich mitgeteilt, dass aus finanziellen Gründen kein Interesse an einem Grundstücksverkauf besteht. Abgefragt wurde in diesem Zusammenhang auch, ob die Flächen auf der kommunalen Vermarktungsseite zur Vermittlung von Privat an Privat angeboten werden dürfen. Dies wurde durchweg verneint.

Bei 16 erfassten Grundstücken konnte eine positive Entwicklungsbereitschaft verzeichnet werden, bzw. die Grundstücke wurde zwischenzeitlich veräußert oder konnten einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Aktivierungsquote hat sich somit gegenüber der Situation 2016 deutlich erhöht und die Anstrengungen des

kommunalen Leerstandsmanagements zeigen erste Wirkungen. Insgesamt konnte eine innerörtliche Flächenaktivierung von ca. 2,0 ha festgestellt werden.

Trotz der ersten Erfolge des Leerstandsmanagements zeigt sich weiterhin, dass die Entwicklungsbereitschaft der privaten Eigentümer weiterhin gehemmt ist. Die Quote der nicht entwicklungsbereiten Grundstückseigentümer beträgt ca. 74 %.

Der Markt Wilhermsdorf wird daher seine Anstrengungen in der Beratung und Überzeugung der Eigentümer, die nicht benötigten Flächen einer Entwicklung zuzuführen weiter intensivieren und hierbei insbesondere das Instrument der regelmäßigen Abfrage der Entwicklungsbereitschaft im 2 jährlichen Rhythmus fest verankern.

In den Ortsteilen des Markts Wilhermsdorf bestehen verteilt darüber hinaus insgesamt ca. 10 – 15 Baulücken bzw. leerstehende Hofstellen, welche einer Nachnutzung zugeführt werden könnten. Auch hier ist allerdings keine konkrete Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer festzustellen. Zu beachten ist hierbei zudem, dass die Nachfrage nach Bauplätzen in den Ortsteilen überwiegend aus der dortigen Bevölkerung selbst entsteht.

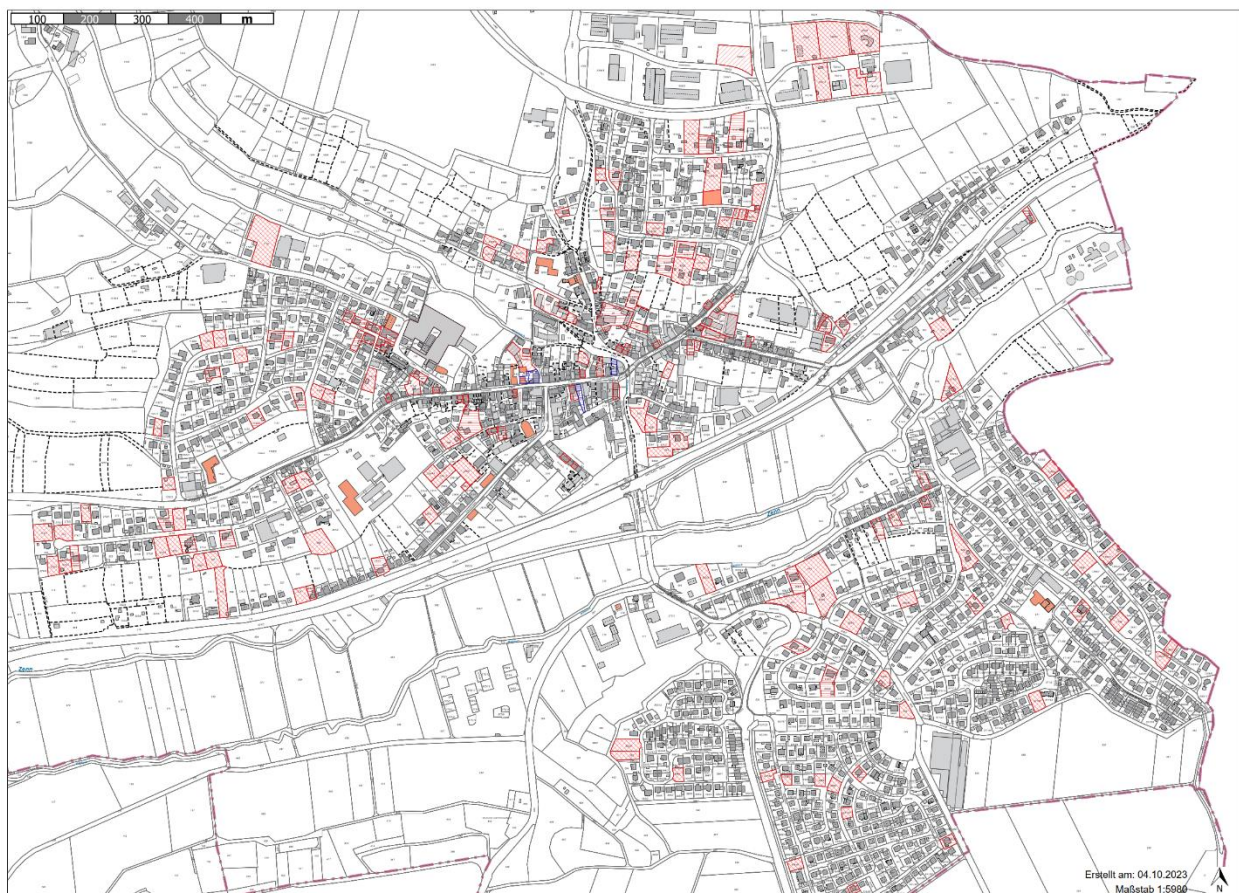
Der Markt Wilhermsdorf hat aufgrund der immer noch hohen negativen Rückmeldung zur Entwicklung von Innenbereichsflächen auch nochmals intensiv die Frage der Anwendung des Baugebots gem. § 176 BauGB geprüft. In der Abwägung festzustellen, dass neben der „reinen“ Anordnung der Bebauung eines Grundstückes im Sinne des §176 BauGB auch der Absatz 3 des entsprechenden Paragraphen hinsichtlich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit zu beachten ist. Zudem ist die Anordnung eines Baugebots jeweils bezogen auf das individuelle Baugrundstück nachvollziehbar zu begründen. Die Rechtsprechung legt im Ergebnis der Anordnung von Baugeboten gem. § 176 BauGB sehr hohe Hürden und Anforderungen zu Grunde. Die Anwendbarkeit des Baugebots wurde bei der Mehrzahl entsprechender Rechtsverfahren durch die Gerichte (einschließlich BVerwG) bisher oftmals verneint. Auch der wissenschaftliche Dienst des Bundestages hat einer Stellungnahme aus dem Jahr 2018 die Anwendbarkeit des § 176 BauGB sehr kritisch beschrieben, so dass im Ergebnis aus Sicht des Markts Wilhermsdorf keine hinreichend sichere Anwendbarkeit des § 176 BauGB gegeben ist und somit das „Baugebot“ in seiner jetzigen Form kein geeignetes Mittel darstellt, die Nachverdichtung im Bestand zu befördern. Einbezogen wurde in diese Entscheidung auch die 2021 eingeführte Novellierung des § 176 BauGB. Zwar wurden dort die Anwendungsmöglichkeiten des Baugebots vergrößert, die in Abs. 3 des § 176 BauGB benannten Rahmenbedingungen sind aber weiterhin umfassend bei der Anordnung eines Baugebotes zu erachten. Insbesondere die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden mittelfristig die Anwendung des § 176 BauGB erschweren. Aufgrund der Vielzahl der Lücken ist im vorliegenden Fall auch die Begründungspraxis für das individuelle Grundstück als problematische Herausforderung zu erachten, welche die Anwendbarkeit deutlich schmälert. Zudem ist im Regelfall von sehr langen Zeitspannen und juristischen Auseinandersetzungen auszugehen, um ein Baugebot ausreichend begründet umzusetzen. Die Aktivierung der Innenentwicklungsflächen würde hiermit faktisch auf unbekannte Zeit weiter gehemmt. Somit musste nach sorgsamer Abwägung festgestellt werden, dass die Anordnung eines Baugebotes kein geeignetes Mittel für die umfängliche Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale darstellt.

Der Markt Wilhermsdorf ist zudem in der jüngeren Vergangenheit (Baugebiet Süd) dazu übergegangen, kommunale Bauflächen nur noch mit einer Bauverpflichtung zu veräußern, welche auch ein Rückkaufsrecht zu Gunsten der Kommune beinhaltet. Es zeigt sich, dass im Bereich dieser Grundstücke so gut wie keine unbebauten Grundstücke vorhanden sind es sich bei dem privatrechtlichen Instrument der Bauverpflichtung um ein sehr effektives Gestaltungsmittel handelt. Es soll auch zukünftig angewendet werden – solange seitens des Gesetzgebers keine stärken planungsrechtlichen Instrumente zur Durchsetzung einer Bauverpflichtung einführt. Die Anwendung wird daher auch bei einer Umsetzung der Planungen für das Baugebiet West zur Anwendung kommen und damit dafür Sorge getragen, dass es zu keinen größeren Lücken in den beplanten Flächen kommt.

Gesondert geprüft wurde auf Basis der GIS-Fachschalen des Leerstandsmanagements auch die Dimension der potenziell leerstehenden Wohngebäude im Marktgemeindegebiet. Die Ermittlungen zeigten, dass hier rein theoretisch mit Stand Oktober 2023 62 leerstehende Wohngebäude mit einer Grundstückspotenzialfläche von ca. 3,7 ha im Kernort von Wilhermsdorf vorhanden sind. Diese befinden sich durchgehend im privaten Eigentum, so dass hier die Einflussmöglichkeiten des Markts Wilhermsdorf als gering einzustufen sind. Ein Blick in gängige Onlinevermarktungsportale für Wohnungen zeigt nur ein sehr geringes Angebot an tatsächlich zur Vermietung angebotenen Wohnungen. Zum Beginn des Oktobers 2023 schwankte das Online angebotene Mietwohnungs- und Miethauspotenzial bei 1 - 5 Wohnungen und 0 – 3 Häusern. Das tatsächliche Angebot weicht somit deutlich vom theoretisch verfügbaren Angebot ab.

Die Gründe für die starke Diskrepanz zwischen Potenzial und tatsächlichem Angebot sind vielfältig. Neben Gebäuden und Wohnungen mit Sanierungsstau, handelt es sich teilweise auch Immobilien in schlechter Lage, den aktuellen Wohnwünschen nur bedingt entsprechenden Grundrissen, Immobilien mit unzureichendem Stellplatzangebot und Altbauten mit schlechter Energieeffizienz. Zum Teil äußern Eigentümer auch direkt, eine weitergehende Vermietung aus verschiedenen Gründen nicht mehr aktiv anzustreben und nicht auf die Mieteinnahmen angewiesen zu sein. Aktive Eingriffsmöglichkeiten seitens der Kommune bestehen hier nicht. Der Markt Wilhermsdorf gilt nicht als Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt, so dass hier keine rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten bestehen. Informell kann der Markt Wilhermsdorf auch hier Kontakte zwischen potenziellen Vermietern und Mietern vermitteln, eine weitergehende „Vermarktung“ über die Homepage des Marktes ist hier aber nicht sinnvoll, da entsprechend geeignete gewerbliche Portale in vielfältiger Weise verfügbar sind.

Grafisch stellt sich in der Zusammenfassung der theoretisch verfügbaren Baulücken und Leerstandsflächen im Lageplan bezogen auf den Kernort die Situation wie folgt dar:



Lageplan Kernort Wilhermsdorf mit roter Kennzeichnung vorhandener Baulücken und Objekten mit Leerstand (Wohnen und Gewerbe), © Darstellung Markt Wilhermsdorf 2023, © Kartengrundlage Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Insgesamt zeigt sich, dass in Wilhermsdorf ein erkennbares Innenentwicklungspotenzial vorhanden ist, dieses aber nur bedingt aktivierbar ist. Wie ausgeführt, zeigen die kommunalen Maßnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung erste Erfolge, gleichzeitig zeigen sich aber auch die Grenzen, da gerade im Eigentumsbereich die gesetzlichen Schranken des Art. 14 Grundgesetz, das dort zwar ein „dem Wohle der Allgemeinheit“ dienenden Gebrauch des Rechts auf Eigentum bestimmt, gleichzeitig aber auch das Recht des Eigentums gewährleistet. Es zeigt sich deutlich, dass hier deutlich längere Zeitansätze für die Umsetzung von Innenentwicklungspotenziale herangezogen werden müssen. Die Potenziale können daher vorrangig bei einer Mittel- oder eher langfristigen Entwicklungsperspektive herangezogen werden – für den aktuell erkennbaren Bedarf stellen diese Flächen nur ein ungeordnetes Potenzial dar.

Seitens des Markts Wilhermsdorf wurde daher zusätzlich der sog. Plan-Nullfall, d.h. der Verzicht auf die vorliegenden Planungen geprüft. In diesem Fall würde keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich erfolgen. Es würde nicht zu weiteren Baumaßnahmen kommen und das Landschaftsbild würde unverändert bleiben, jedoch wäre auch keine positive Entwicklung für den Markt Wilhermsdorf zu erwarten, da die bestehende Wohnraumnachfrage nicht sinnvoll anderweitig gedeckt werden kann. Auch die bestehende Nachfrage nach Gewerbeflächen könnten über den Bestand und das nur geringe Angebot nicht gedeckt werden. Der sich abzeichnende Wohnbaulandbedarf könnte nicht ausreichend gedeckt werden. Die Siedlungsentwicklung wäre zukünftig weitestgehend auf den privaten Bereich beschränkt. Die Entwicklung von Wohnraum wäre daher vorrangig von der Entwicklungsbereitschaft der privaten Eigentümer und deren Gewinnerzielungsabsichten abhängig.

Die Erfahrungen aus anderen Kommunen zeigen, dass es in diesem Fall zu einem deutlichen Anstieg der Baulandpreise, der Kosten für Wohneigentum, aber auch zu einer deutlichen Steigerung der Mietpreise in der Kommune kommt. Zwar könnte die Kommune durch die Überarbeitung und Erlass neuer Bauplanungsrecht teilweise die Schaffung von Flächen für geförderten Wohnungsbau vorsehen. Mangels ausreichend vorhandenen kommunalen Grundeigentums wäre auch diese Umsetzung im Regelfall von den privaten Grundeigentümern abhängig. Der Markt Wilhermsdorf hat zwar mit der WBG Zirndorf ein gemeinsames Kommunalunternehmen gegründet, welches entsprechende Entwicklungen im Kernort forcieren soll, konkrete Projektumsetzungen sind hier noch nicht erfolgt.

Es müsste zudem damit gerechnet werden, dass die jungen Generationen den Ort weiterhin verlassen würden und somit mittelfristig eine weitere Verstärkung der allgemeinen demographischen Trends hin zu einer älter werdenden Bevölkerung nicht auszuschließen wären. Insgesamt wäre bei einem Verzicht auf die Planungen mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung in Markt Wilhermsdorf zu rechnen.

Nicht auszuschließen wären in diesem Fall auch negative Auswirkungen auf die bestehenden Wirtschaftsstrukturen, wenn örtliche Unternehmer ihren Fachkräftebedarf nicht mehr in geeigneter Form aus der lokalen Bevölkerung akquirieren könnten.

Der Plannullfall wurde daher nach sorgsamer und intensiver Diskussion in der Abwägung aller relevanten positiven und negativen Aspekte verworfen.

Somit war es nach sorgsamer Abwägung aus Sicht des Markts Wilhermsdorf angemessen und erforderlich für die Deckung des zu erwartenden zusätzlichen Wohnbaulandbedarfes durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ein neues Flächenangebot zu entwickeln.

Potenzialflächen für die Siedlungsentwicklung in bisher nicht überplanten Bereichen

Gem. den Vorgaben der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ sind neben faktischen Baulücken und mittels Bebauungspläne bereits entwickelte Fläche auch die im Flächennutzungsplan für Wohnnutzungen bereits dargestellten Flächen als vorrangig zu entwickelnde Flächenpotenziale zu erachten und zu entwickeln.

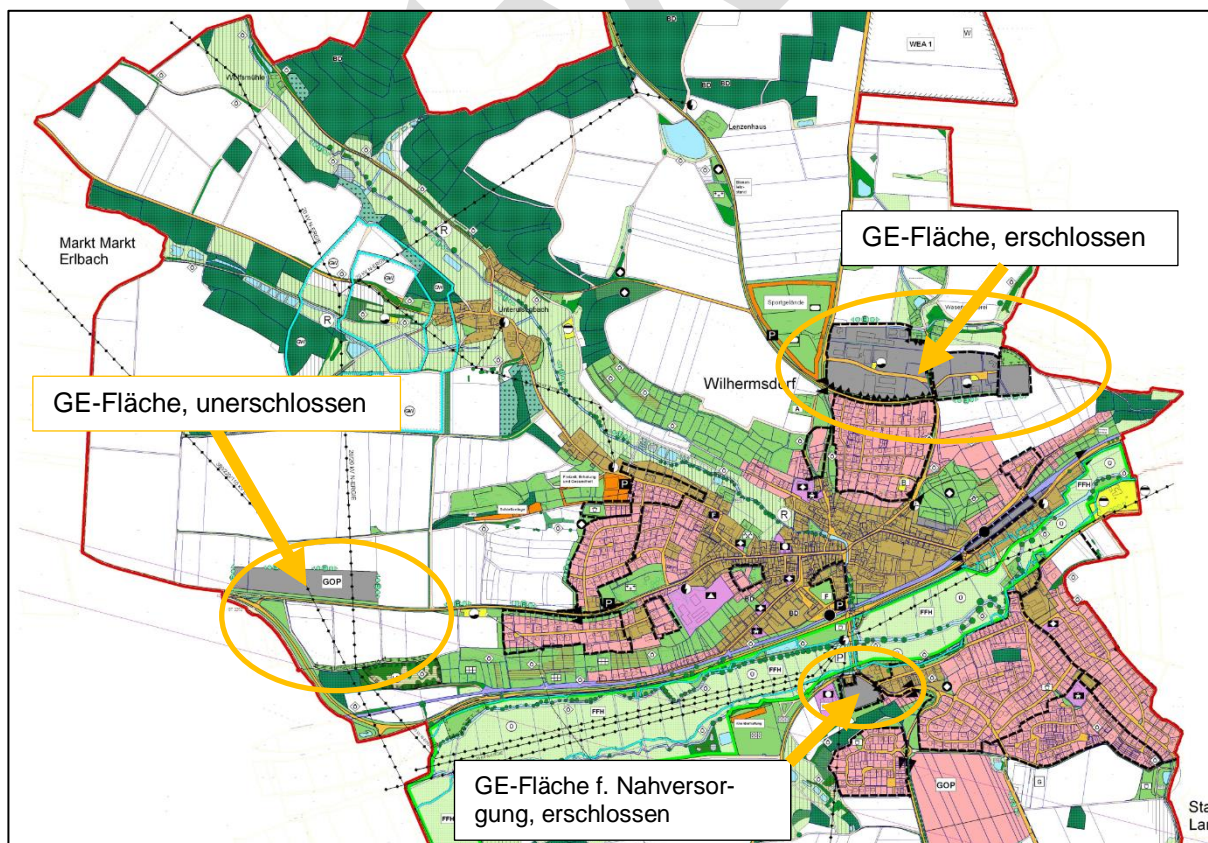
Gewerbliche Nutzflächen

Im Bereich der Gewerbeflächen ist dort lediglich noch das am Westrand von Wilhermsdorf losgelöst von den bestehenden Siedlungsstrukturen dargestellte Flächenpotenzial zu finden. Eine Flächenverfügbarkeit durch den Markt Wilhermsdorf ist dort nicht gegeben. Versuche im dortigen Bereich einen Bebauungsplan zu realisieren, waren nicht erfolgreich. Die Restriktionen aus der dort vorhandenen Höchstspannungsleitungen waren so groß, dass eine sinnvolle Flächenentwicklung im dortigen Bereich nicht möglich ist.

Im Bereich der Wohnbaustrukturen ist aktuell ebenfalls lediglich noch ein weiteres Flächenpotenzial zu finden. Die als „Mainsteig“ bezeichneten Flächenpotenziale östlich der Lenzenstraße sind mit ca. 2,7 ha anzusetzen. Jedoch befinden sich aktuell nur 1,2 ha davon in kommunalem Besitz. Für die weiteren dortigen Flächenanteile besteht keine kurz- oder mittelfristige Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer. Die weiteren als „unbebaut“ auf Ebene des Flächennutzungsplans noch dargestellten Flächenpotenziale sind bereits über die Innentwicklungspotenziale des Markts Wilhermsdorf erfasst worden.

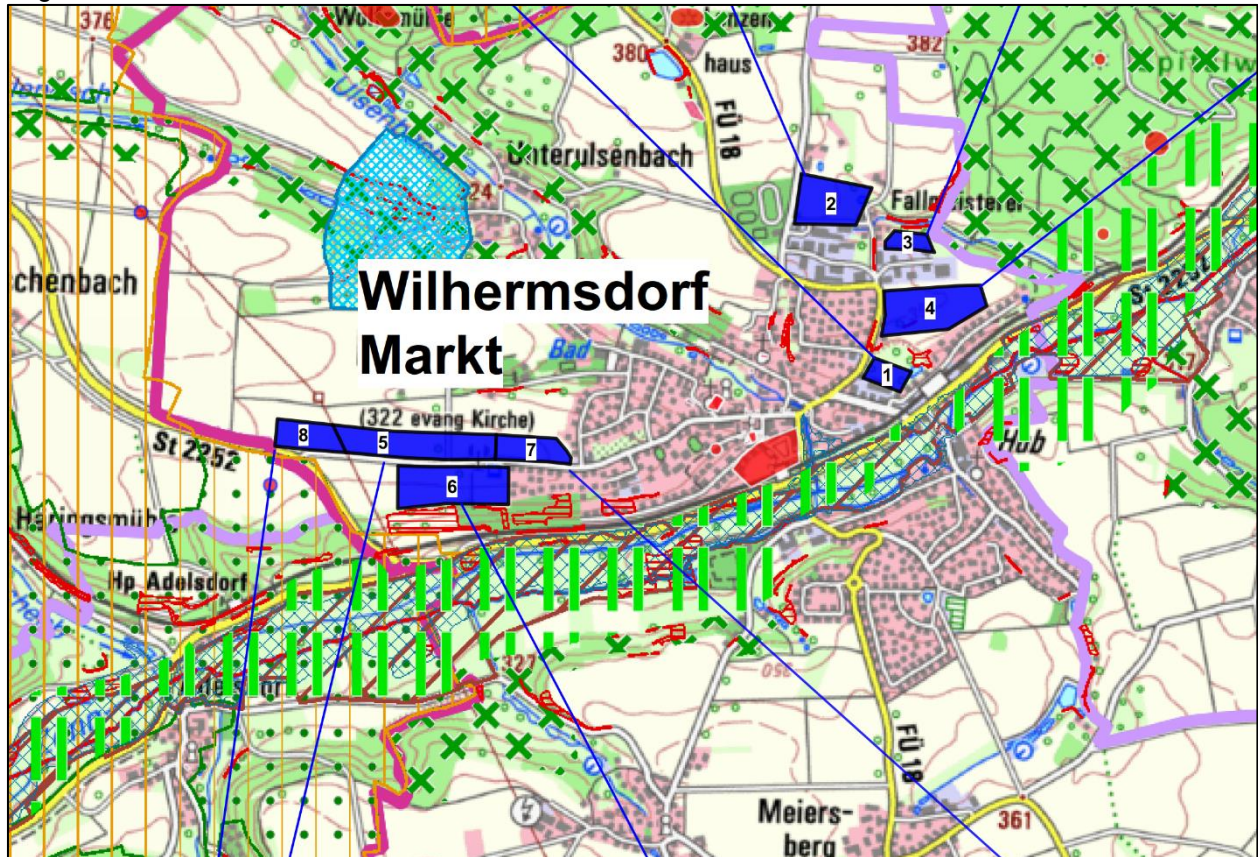
Um daher eine Eignung und Bewertung der Standortalternativen für mögliche zusätzliche Siedlungsentwicklungen vornehmen zu können, wurden sowohl für die gewerblichen Bauflächen als auch für die Wohnbauflächen eine Standortalternativenprüfung für den Kernort und dessen Umfeld erstellt. Dabei wurden Potenzialbereiche für die jeweiligen Nutzungsarten ermittelt und anhand verschiedener Kriterien miteinander verglichen. Ziel des Vergleiches war die Überprüfung potenzieller Standorte auf die bestmögliche Entwicklungsfläche.

Die grundsätzlich ermittelten Potenzialbereiche für das Gewerbegebiet befinden sich ausschließlich im Teil des Marktes nördlich der Staatsstraße 2252. Für die Potenzialflächen des Wohngebietes kommen dagegen auch Flächen südlich der Staatsstraße in Frage. Neben den noch im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Entwicklungsflächen, welche noch nicht erschlossen sind, wurden auch grundsätzlich geeignete Entwicklungsflächen im Marktgemeindegebiet in die Überprüfung einbezogen. Die Situation auf Ebene des Flächennutzungsplans stellt sich bzgl. der Entwicklung gewerblicher Nutzflächen wie folgt dar:



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan, o. M., orange umrandet vorh. unerschlossene gewerbliche Entwicklungsflächen
© Markt Wilhermsdorf, © Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung

Weitere gewerbliche Nutzflächen sind auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht dargestellt. Darüber hinaus können zusätzliche gewerbliche Nutzflächen nur durch Einbeziehung zusätzlicher Flächen in die Siedlungsentwicklung aktiviert werden. Die Lage der Potenzialflächen für gewerbliche Nutzungen stellt sich wie folgt dar:



Übersichtskarte o. M. mit blauer Kennzeichnung möglicher Potenzialflächen für zusätzliche gewerbliche Entwicklungsflächen
© Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung 2022

Die Lageplankarte ist zudem als maßstäbliche Zeichnung als Anlage der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans beigelegt. Für die Erfassung der Potenzialfläche erfolgt zunächst ein Abgleich mit den erfassten Ausschlussflächen im Marktgemeindegebiet. Das Orts- und Landschaftsbild im Markt ist stark durch die Zenn geprägt, welche sich von West nach Ost durch den Markt zieht. Die Flächen entlang der Zenn sind als Hochwassergefahrenflächen eingestuft, diese Bereiche sind aus Gründen des Hochwasserschutzes möglichst von jeglicher Bebauung freizuhalten. Diese Flächen wurden deshalb auch für Alternativstandorte nicht untersucht. Entlang des Flusses befinden sich verschiedenste Schutzgebiete, wie FFH- und Biotopflächen, auf die mögliche Beeinträchtigung dieser Flächen wird besondere Aufmerksamkeit gewidmet.

Um eine sinnvolle geordnete Weiterentwicklung der gewerblichen Strukturen zu gewährleisten, zeigte sich, dass zusätzliche gewerbliche Potenzialfläche sich entweder an die bereits erschlossenen Gewerbestrukturen der „Fallmeisterei“ anschließen oder alternativ Flächen im Umfeld der ehem. Staatsstraße „An der Steige“ entwickelt werden müssten. Andere alternative Entwicklungsflächen scheidet aufgrund negativ zu bewertender Restriktionen aus. Die ermittelten Flächen wurden anschließend einer Standortbewertung unterzogen. Diese erfolgte unter anderem mit Einbezug der Auswirkungen der Bauvorhaben auf das Orts- und Landschaftsbild. Vor allem der Bau eines Gewerbegebietes verändert das Ortsbild enorm, was eine Einbeziehung als Bewertungskriterium rechtfertigt. Die topographischen Eigenschaften der Fläche sind außerdem in der Bewertung zu betrachten, da die Lage von Wilhermsdorf durchaus zu Bereichen mit enormer Hangneigung führt. Ebenfalls in die Bewertung mit einbezogen wurde die Anbindung der Gebiete an die bestehenden Verkehrswege. Insbesondere bei Gewerbegebieten kommt der guten Anbindung an die

Hauptverkehrswege eine große Bedeutung zu. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch der „Fahrweg“ zwischen Gewerbeflächen und der übergeordneten Haupteerschließung – im Falle von Wilhermsdorf vorrangig der Staatsstraße ST 2252. Auch die Flächengröße wurde in der Bewertung berücksichtigt, um den Flächenansprüchen einer angemessenen und sinnvollen Gewerbeflächenentwicklung in Relation zum Erschließungsaufwand sowie der Auswirkungen auf das Umfeld angemessen gerecht zu werden.

Für die Potentialflächen wurden dementsprechend eine Bewertungsmatrix mit folgenden Bewertungskriterien erstellt:

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

Als weitergehendes Kriterium wurde auch die bekannte Flächenverfügbarkeit mit einbezogen.

Für alle Kriterien erfolgte eine Bewertung mit max. zwei Pluspunkten bis max. zwei Minuspunkten. Heben sich positiv und negativ zu bewertende Aspekte auf, wurde eine neutrale Bewertung (0) vorgenommen. Alle Einzelbewertungen wurden in einer Bewertungsmatrix für die jeweilige untersuchte Teilfläche zusammengefasst und eine Gesamtbewertung vorgenommen. Auf Basis der jeweiligen Gesamtbewertung wurde eine Rangfolge für die untersuchten Teilflächen erstellt.

Die Kategorie „Bodendenkmal“ wurde bei allen Flächen mit „0“ bewertet, da sich im Gebiet nur wenige bekannte Bodendenkmäler befinden und keine erheblichen Überschneidungen mit den Potenzialflächen vorhanden sind.

Bewertungsmatrix Gewerbegebiet

	G1	G2	G3	G4	G5	G6	G7	G8
Topografie	-1	0	-1	1	0	-1	0	0
Verkehrsanbindung	-1	-2	-2	-2	+2	+2	+1	+2
Siedlungsanbindung	+2	+1	+1	+1	-2	0	+1	-2
Beeinträchtigung Orts- und Landschaftsbild	0	0	-1	-1	-2	-2	-2	-2
Beeinträchtigung Erholungs- und Freizeitfunktionen	-1	-1	0	0	0	0	-1	0
aktuelle Nutzung	-2	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Bekannte Vorbelastungen	-1	0	0	0	0	0	0	0
Flächengröße	-1	1	-1	2	2	2	1	1
Schutzflächen	-1	0	-1	-1	0	-1	0	0
Bodenschätzung	0	-1	-1	-1	0	-1	0	0
Bodendenkmal	0	0	0	0	0	0	0	0
Beeinträchtigung Siedlungsstrukturen	-1	1	1	-1	0	-1	-2	0
Ergebnis	-7	-2	-6	-3	-1	-3	-3	-2

Fläche G1 befindet sich im Osten Wilhermsdorf auf einer, nach Südwesten geneigten Grünfläche. Die Anbindung ist trotz zentraler Lage als erschwert zu erachten, da die geringe Straßenbreite für Gewerbefahrzeuge Probleme darstellen kann. Die Erschließung müssten als „Hinterliegererschließung“ zum bestehenden Einzelhandelsmarkt realisiert werden. Eine Zufahrt von der Lenzenstraße scheidet aufgrund der dortigen Einschränkungen im Straßenquerschnitt aus. Es handelt sich hier um stark hängende Flächen (Höhenunterschiede von bis ca. 18 m), welche für eine gewerbliche Nutzung zunächst umfassend terrassiert werden müssen. Für den Flächen kann nach aktuellem Kenntnisstand ein Altlastenverdacht nicht ausgeschlossen werden. Es ist mit erhöhten Aufwendungen für die Entsorgung bzw. das Bodenmanagement zu rechnen. Aus der Feldflur wäre bei Starkregenereignissen mit Gefahren zu rechnen. Es würde zu erheblichen Eingriffen in bestehende Gehölzstrukturen kommen. Die Nutzbarkeit der Fläche würde durch Einschränkungen in den zulässigen Emissionen beschränkt. Die Flächengröße von ca. 1,5 - 2 ha an sich ist als verhältnismäßig gering einzustufen und würde die typischen Größenanforderung nur eingeschränkt erfüllen können. Eine Veräußerungsbereitschaft der dortigen Grundstückseigentümer ist nicht bekannt.

Die Fläche G2 befindet sich im Norden Wilhermsdorf in direktem Anschluss zum bestehenden Gewerbegebiet Fallmeisterei. Die Topografie des Gebietes ist als positiv einzustufen, es bestehen nur – im Verhältnis – geringere Gefällesituationen (3 - 5 m), welche durch entsprechende Terrassierungen verträglich ausgeglichen werden können. Im Westen der Fläche liegt das Sportgelände des TSV 1886 Wilhermsdorf und im Norden schließt ein Landwirtschaftsbetrieb an. Die Anbindung des Gebietes ist durch die Entfernung zu den Hauptverkehrsstraßen als negativ auszuwerten. Insbesondere die Anbindung über Lenzen-, Stelzenbach- und Bahnhofsstraße an die Staatsstraße ist als ungeeignet zu erachten. Neben Fahrbahnverengungen beschränken auch die schwierigen geometrischen Ausführungen der Straßenknotenpunkte eine sinnvolle Erreichbarkeit. Es muss zudem nahezu der vollständige Ortskern durchfahren werden, um die Gewerbeflächen zu erreichen. Es ist mit erheblichen Konflikten mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen zu rechnen. Zudem weisen die Böden in diesem Bereich eine hohe Bodenqualität auf, die mit einer Entwicklung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle verloren gehen würden. Das Flächenpotenzial ist mit ca. 3 ha als unterdurchschnittlich zu erachten. Bei einer Entwicklung müsste davon ausgegangen werden, dass dort keine zukünftigen weiteren zukünftigen Entwicklungen mehr möglich wären. Die Entwicklungsfähigkeit wäre eingeschränkt. Eine Veräußerungsbereitschaft der dortigen Grundstückseigentümer ist nicht bekannt.

Die Fläche G3 befindet sich im Norden Wilhermsdorf und schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet Fallmeisterei an. Die reduzierte Flächengröße von ca. 1 - 2 ha, sowie die Nähe zu Biotopflächen bzw. deren Überbauung sind als negativ zu erachten. Der direkte Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen ist als positiv zu bewerten. Im Westen grenzen allerdings wohnähnliche Nutzungen an, welche die Nutzbarkeit der überplanten Flächen einschränkt. Es besteht ein deutliches Gefälle in Nord-Süd Richtung (ca. 10 m). Es wäre mit größeren Geländeänderungen zu rechnen. Aus der Feldflur wäre bei Starkregenereignissen mit Gefahren zu rechnen. Die bestehenden Gehölzstrukturen auf den dortigen Flächen sind als erhaltenswert zu erachten. Eingriffe in die dortigen Strukturen wären mit erheblichem Ausgleich verbunden und würden die dortige bestehenden Biotopvernetzungsfunktion stören. Es würde zu einer erkennbaren Veränderung des dortigen Landschaftsbildes kommen. Die Anbindung des Gebietes an die übergeordnete Erschließung ist ähnlich der Fläche G2 als schlecht zu bewerten. Zudem weisen die Böden tw. in diesem Bereich eine hohe Bodenqualität auf, die mit einer Entwicklung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle verloren gehen würden. Eine Veräußerungsbereitschaft der dortigen Grundstückseigentümer ist nicht bekannt.

Das Gebiet G4 befindet sich im Nordosten von Wilhermsdorf. Die Lage der Fläche im Ort führt zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes, sowie zu Beeinträchtigung der bestehenden Siedlungsstrukturen mit Wohnnutzungen im Westen und Süden. Damit gehen zu erwartende Immissionskonflikte zwischen der Gewerbeflächen und der bestehenden Siedlungsflächen einher. Die Nutzbarkeit für Gewerbebetriebe wäre im Übergangsbereich eingeschränkt. Es bedürfte einer Strukturierung der Gewerbeflächen in Abhängigkeit der Betriebsemissionen. Es könnten grundsätzlich hier ein relativ großes Flächenpotenzial erzeugt werden. Die Topografie ist als im Wesentlichen eben zu bezeichnen. Die Flächen sind aber im Flächennutzungsplan tw. für eine Entwicklung von Wohnbaunutzungen vorgesehen. Bei Umsetzung der Gewerbebestrukturen

würde ein gewisser Widerspruch zu den im Flächennutzungsplan für den Bereich abgebildeten. Die Flächen befinden sich teilweise im Besitz der Markts Wilhermsdorf, für die weiteren Bereiche ist allerdings keine Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer bekannt. Die Anbindung des Gebietes an die übergeordnete Erschließung ist ähnlich der Fläche G2 als schlecht zu bewerten. Die aus dem Flächenpotenzial möglichen Verkehrsbelastungen sind als unvereinbar mit dem Belangen des Ortszentrums zu erachten. Zudem weisen die Böden tw. in diesem Bereich eine hohe Bodenqualität auf, die mit einer Entwicklung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle verloren gehen würden. Die Siedlungsanbindung dürfte überwiegend als gegeben erachtet sein.

Die Fläche G5 befindet sich im Westen Wilhermsdorf und erstreckt sich nördlich der Straße „An der Steige“, welche unweit der Fläche auf die Staatsstraße 2252 trifft. Dies führt zu einer sehr guten Anbindung des Gebiets, ohne dass der Verkehr für das Gewerbegebiet durch die Siedlungsbereiche von Wilhermsdorf geführt werden muss. Um die Anbindung zu realisieren, sind weitere Siedlungsfunktionen östlich davon zu entwickeln. Die gemeinsame Entwicklung bietet die Möglichkeit, potenzielle Immissionskonflikte ohne Beeinträchtigung des Bestandes lösen zu können. Es können maßvolle Immissionsschutzmaßnahmen zwischen den beiden Gebieten umgesetzt werden, so dass keine Beeinträchtigung der Wohnbauflächen zu erwarten ist. Durch die am Westrand befindliche 380 kV Freileitung besteht eine gewisse landschaftliche Vorbelastung des Umfeldes. Die zusätzlich querende 20 kV Freileitung kann ggf. umverlegt oder erdkabelfertig werden und stellt kein Entwicklungshindernis dar. Die aktuelle Flächennutzung ist durch einen regelmäßigen Anbau von Energiepflanzen gekennzeichnet. Die Bodenschätzung zeigt dort durchschnittliche Ertragswerte für die Flächen. Topografisch fällt das Gelände um ca. 6 m nach Norden. Es ist von deutlichen Veränderungen des natürlichen Geländes in Form von Auffüllungen zu rechnen, um die gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Es sind umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen für die Flächen erforderlich. Innerhalb der Potenzialfläche kann ein gutes gewerbliches Nutzflächenangebot geschaffen werden, welches sowohl den kurz- als auch langfristigen Bedarf erfüllen kann.

Die Potentialfläche 6 liegt südlich der Straße „An der Steige“ und ist wie die Fläche 5 ebenfalls gut an die vorhandenen Verkehrseinrichtungen angeschlossen. Im Umfeld der Fläche sind zahlreiche Biotope kartiert. Die Fläche weist starkes Gefälle in südliche Richtung aus, so dass aufgrund der schwierigen Topografie das Gebiet als nachrangig zu erachten ist. Neben notwendigen Terrassierungen ergeben sich hieraus erhebliche Anforderungen an eine geordnete Entwässerung da weder die Niederschlagswasserbeseitigung noch die Schmutzwasserbeseitigung ohne erheblichen Aufwand realisiert werden kann. Es ist durch die Lage an der „Hangkante“ mit erkennbaren Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen. Fernwirkungen können an dieser Stelle ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Die Bodenschätzung weist dort leicht erhöhte Bonitätswerte aus. Innerhalb der Potenzialfläche kann ein gutes gewerbliches Nutzflächenangebot geschaffen werden, welches sowohl den kurz- als auch langfristigen Bedarf erfüllen kann. Durch den Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet wäre mit Immissionskonflikten mit dem Bestand zu rechnen. Es müsste eine Abstufung der Nutzung in Abhängigkeit der Emissionen erfolgen. Die Siedlungsanbindung könnte durch den Anschluss an die Wohnstrukturen noch als gegeben erachtet werden.

Auch die Potentialfläche 7 weist durch die Lage an der Straße „An der Steige“ grundsätzlich ebenfalls eine gute Verkehrsanbindung auf. Die Entfernung zur Anbindung an die Staatsstraße ist aber größer als den bei den Potenzialflächen 5, 6 und 8 und führt tw. parallel bestehender Siedlungsstrukturen. Je nach Art der Nutzungen und Verkehrsintensitäten können hieraus zusätzliche Lärmbelastungen für den Bestand entstehen. Die Siedlungsanbindung ist durch die Anbindung im Osten und Süden gegeben. Dort grenzen aber durchgehend Wohnnutzungen an. Die Nähe zu diesen Nutzungen führt aber zu Immissionskonflikten. Es müssten umfassende Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung vorgesehen werden oder umfangreiche aktive Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden, welche zu Lasten der nutzbaren Flächen gehen. Die Bodenschätzung zeigt dort durchschnittliche Ertragswerte für die Flächen. Topografisch fällt das Gelände um ca. 6 m nach Norden. Es ist von deutlichen Veränderungen des natürlichen Geländes in Form von Auffüllungen zu rechnen, um die gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Durch die Nähe zu den östlich angrenzenden Siedlungsstrukturen ist mit Konflikten durch mögliche Geländeänderungen zu rechnen. Es sind umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen für die Flächen erforderlich.

Die Potentialfläche 8 ist analog zur Fläche 5 einzustufen. Es ist eine gute Verkehrsanbindung sichergestellt sowie die Beeinträchtigung der Nutzungen im Umfeld als sehr gering zu erachten. Allerdings ist aufgrund der Nähe zur Hochspannungsleitung mit sehr starken Einschränkungen hinsichtlich der Nutzbarkeit der Fläche zu rechnen. Versuche in der Vergangenheit, die Flächen als Gewerbeflächen zu entwickeln, sind an den Restriktionen der Höchstspannungsleitung gescheitert. Es könnte nur der westliche Bereich faktisch genutzt werden, dabei ist aber die landesplanerisch erforderliche Anbindung nicht sichergestellt. Die Bodenschätzung zeigt dort durchschnittliche Ertragswerte für die Flächen. Topografisch ist das Gelände verhältnismäßig eben zu erachten. Erhebliche Geländeänderungen sind nicht zu erwarten. Aufgrund der eingeschränkten Nutzung durch die Hochspannungsleitung sowie der fehlenden Anbindung im Sinne des Landesentwicklungsprogramms ist die Fläche als nicht geeignet zu erachten. Durch die Lage ist mit einer Fernwirkung in alle Richtungen zu rechnen. Eingrünungsmaßnahmen an dieser Stelle können die Auswirkungen nur bedingt ausgleichen.

Fazit Analyse Potenzialflächen Gewerbe

Insgesamt ist festzustellen, dass die Gewerbeflächenentwicklung in Wilhermsdorf aufgrund den der Nutzungen typischerweise innewohnenden Ansprüchen deutlichen Restriktionen unterworfen ist. Die topografischen Rahmenbedingungen sowie Ausschlussflächen schränken die Entwicklungsmöglichkeiten deutlich ein.

In der Bewertung der verbleibenden Entwicklungsoptionen stellt das Kriterium einer guten Verkehrerschließung ein sehr wichtiges Gesamtentscheidungskriterium dar. Mit einer guten Verkehrerschließung können die Auswirkungen auf die bestehenden Siedlungsstrukturen minimiert und eine verträgliche Gesamtentwicklung realisiert werden. Es zeigt sich im Ergebnis, dass eine Entwicklung am Westrand von Wilhermsdorf dieses Kriterium am besten erfüllt.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können dort, trotz der zu erwartenden Veränderungen der natürlichen Geländeformationen noch am besten minimiert werden. Die Entwässerung kann dort ebenfalls noch gut realisiert werden. Im Ergebnis der Gesamtbewertung erscheint daher die grundsätzliche Weiterverfolgung einer gewerblichen Siedlungsentwicklung im Potenzialbereich 5 am verträglichsten. Voraussetzung verbleibt hier aber die „Zwischenschaltung“ einer weiteren Siedlungsfunktion, um die erforderliche Siedlungsanbindung im Sinne des LEP zu erfüllen.

Geprüft wurde in diesem Zusammenhang nochmal der „Plannullfall“. Ein Verzicht auf eine zusätzliche Flächenentwicklung würde mangels sinnvoller Innenentwicklungsoptionen für gewerbliche Nutzungen zu deutlich nachteiligen Auswirkungen auf die bestehenden Gewerbestrukturen und das Arbeitsplatzangebot führe. Es würde zudem die geplante Aussiedlung des Emissionsbehafteten Betriebes ausm dem Ortszentrum unmöglich machen. Der Plannullfall war daher bzgl. der Gewerbeflächenentwicklung erneut zu verwerfen.

Wohnbauflächenpotenziale

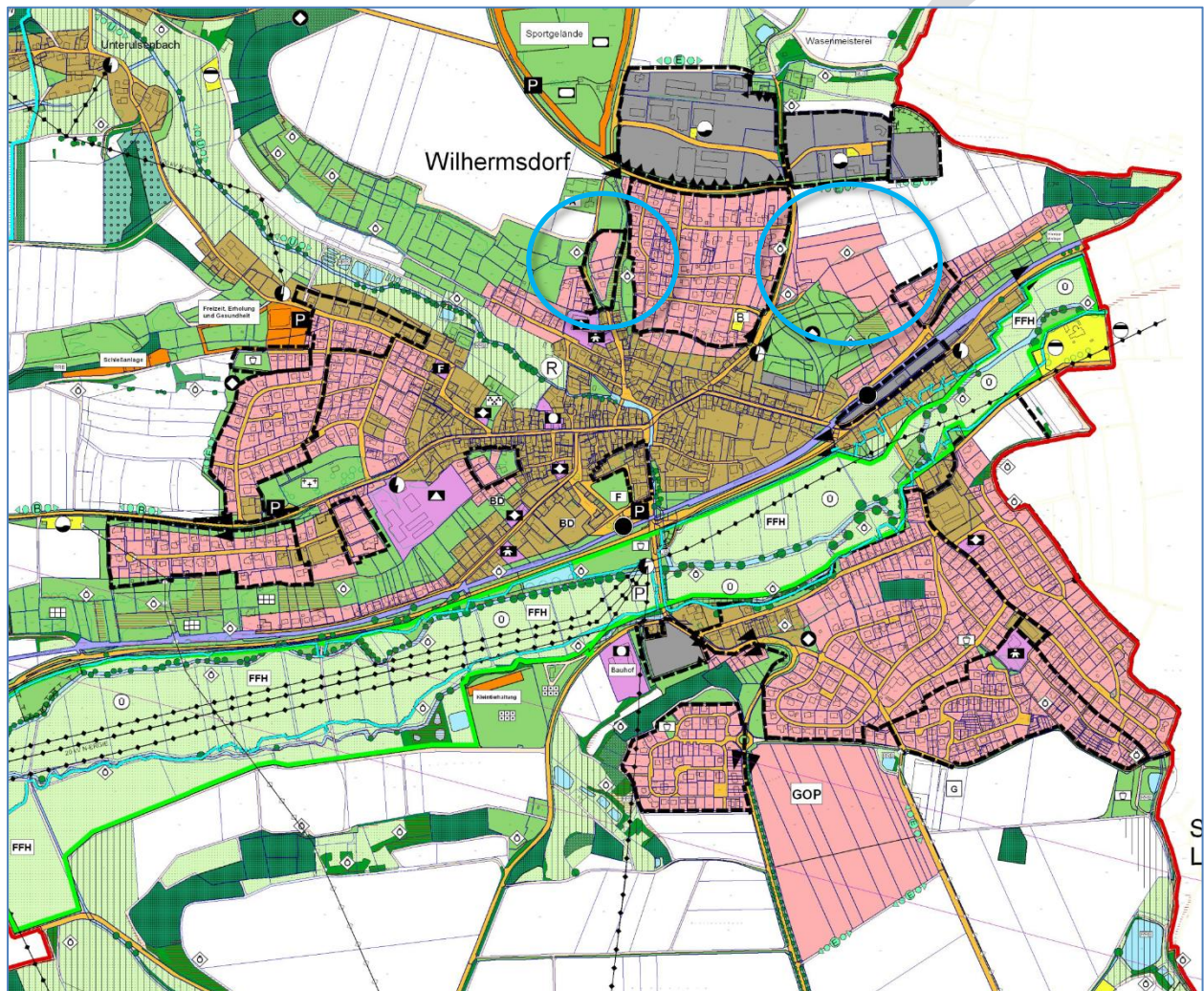
Analog der Überprüfung des Marktgemeindegebiets auf Potenzialfläche für Gewerbe wurde auch eine Überprüfung auf faktische bzw. potenzielle Wohnbauflächen durchgeführt. Zunächst wurde auch hier überprüft, welche Flächenpotenziale auf Ebene des Flächennutzungsplans noch dargestellt sind, welche bisher noch nicht planungsrechtlich entwickelt bzw. soweit es sich um Innenentwicklungsflächen handelt, noch nicht bebaut wurden.

Es zeigt sich hierbei, dass im Flächennutzungsplan als großes Flächenpotenzial der Bereich im Umfeld des „Mainsteigs“ dargestellt ist. Dort wurde ein Flächenpotenzial von ca. 2,8 ha als zukünftige Wohnbaufläche erfasst. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan nur noch eine kleinere „Restfläche“ im Umfeld der Bergstraße als weiteres Wohnbauflächenpotenzial dar. Dort handelt es sich aber um eine private Grundstücksfläche, welche nicht für die Veräußerung zur Verfügung steht.

Beide Flächenpotenziale wurden aber in der Gesamtbewertung möglicher zusätzlicher Flächenentwicklungen für Wohnbauflächen in die Überprüfung und Bewertung einbezogen.

Als Innenentwicklungspotenzial ebenfalls zu erfassen, ist darüber hinaus im Falle der Verwirklichung der Aussiedlung des bestehenden Erdbau- und Transportunternehmers aus dem Ortskern auch das dortige Flächenpotenzial am ehem. Wasserschloss. Die hierfür aber eine Abhängigkeit der Verfügbarkeit besteht, wird die dortige Fläche in der Potenzialflächenbewertung zunächst nicht erfasst, jedoch später bei der Bewertung und Abwägung der Notwendigkeit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme wieder eingespeist.

Grafisch sind die im Flächennutzungsplan bestimmten Flächen wie folgt verortet:



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan, o. M., blau umrandet vorh. unerschlossene Wohnbauflächen
© Markt Wilhermsdorf, © Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung

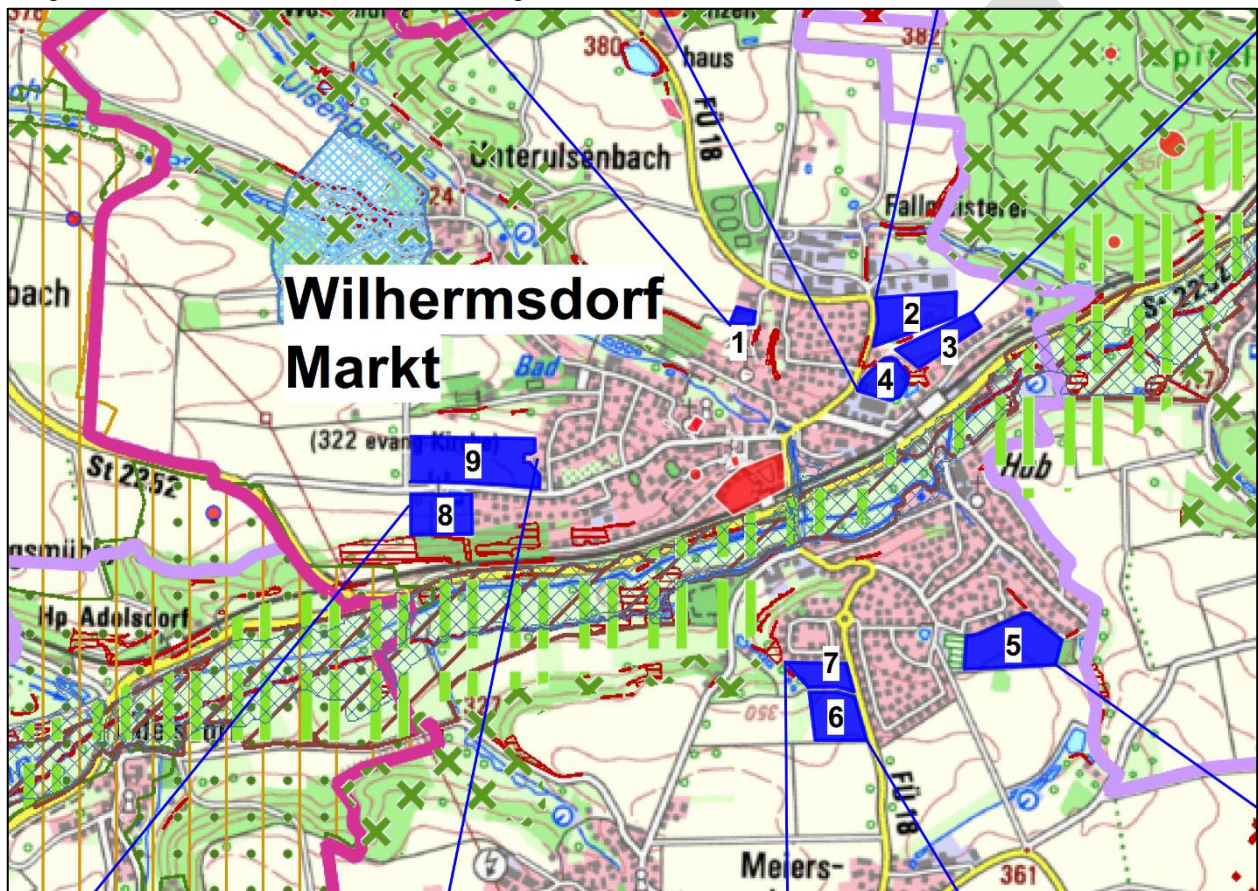
Das im Süden von Wilhermsdorf auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellte Flächenpotenzial des Baugebiets „Süd“ ist bereits vollständig entwickelt und umgesetzt. Darüber hinaus bestehen in den Ortsteilen in geringem Umfang noch einzelne Flächenpotenziale. Dort handelt es sich aber mögliche Erweiterungsflächen zu Gunsten der dortigen Bevölkerung, um die Ortsteile lebendig zu halten. Diese Flächenpotenziale bleiben daher hinsichtlich der hier vorgenommenen Abwägung möglicher zusätzlicher Entwicklungsflächen für Wohnbauflächen unberücksichtigt.

Im Weiteren wurden daher mögliche Potenzialflächen im Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen erfasst sowie zusätzlich auch die im Flächennutzungspotenziale in die Bewertung einbezogen. Es wurde eine Bewertungsmatrix mit folgenden Bewertungskriterien erstellt:

- Topografie
- Anbindung
- Beeinträchtigung Orts- und Landschaftsbild
- Beeinträchtigung Erholungs- und Freizeitfunktionen
- aktuelle Nutzung
- Vorbelastungen
- Flächengröße
- Schutzflächen
- Bodenschätzung
- Bodendenkmal

Als weitergehendes Kriterium wurde auch die bekannte Flächenverfügbarkeit mit einbezogen.

Folgende Flächen wurden in der Bewertung erfasst und bewertet:



Übersichtskarte o. M. mit blauer Kennzeichnung möglicher Potenzialflächen für zusätzliche Wohnbauflächen
© Kartengrundlage: Bay. Vermessungsverwaltung 2022

Vorstehende Karte ist auch als gesonderte Anlage der Begründung beigefügt. Für alle Kriterien erfolgte eine Bewertung mit max. zwei Pluspunkten bis max. zwei Minuspunkten. Heben sich positiv und negativ zu bewertende Aspekte auf, wurde eine neutrale Bewertung (0) vorgenommen. Alle Einzelbewertungen wurden in einer Bewertungsmatrix für die jeweilige untersuchte Teilfläche zusammengefasst und eine Gesamtbewertung vorgenommen. Auf Basis der jeweiligen Gesamtbewertung wurde eine Rangfolge für die untersuchten Teilflächen erstellt.

Die Kategorie „Bodendenkmal“ wurde bei allen Flächen mit „0“ bewertet, da sich im Gebiet nur wenige bekannte Bodendenkmäler befinden und keine erheblichen Überschneidungen mit den Potenzialflächen vorhanden sind.

Bewertungsmatrix Wohnbaugebiet

	W1	W2	W3	W4	W5	W6	W7	W8	W9
Topografie	1	1	-2	-2	0	-1	1	-1	1
Verkehrsanbindung	1	1	-1	1	-1	0	0	0	0
Siedlungsanbindung	1	1	0	1	1	0	1	0	1
Beeinträchtigung Orts- und Landschaftsbild	0	0	-1	-1	0	0	0	0	0
Beeinträchtigung Erholungs- und Freizeitfunktion	0	0	0	-1	-1	0	0	0	0
aktuelle Nutzung	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Vorbelastungen	-2	0	0	-1	0	0	0	0	0
Flächengröße	-2	1	1	0	1	1	0	1	1
Schutzflächen	0	-1	-1	-1	0	0	-1	-1	0
Bodenschätzung	0	-2	-2	-1	0	-1	-1	-1	-1
Bodendenkmal	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	-2	0	-6	-6	-2	-2	-1	-3	1

Die Fläche W1 befindet sich im Norden Wilhermsdorf und ist durch die Nähe zur Kreisstraße FÜ18 verkehrstechnisch gut erreichbar. Die erforderliche Anbindung im Sinne des LEP ist durch die Siedlungsflächen im Umfeld gegeben. Die Fläche besitzt eine durchschnittliche Ertragsfähigkeit und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine relativ geringe Potenzialfläche von ca. 0,5 ha. Sie befindet sich in privatem Eigentum. Eine Entwicklungsbereitschaft des dortigen Eigentümers besteht nicht. Nördlich grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb unmittelbar an. Es ist von Immissionskonflikten der Nutzungen auszugehen. Topografisch ist die Fläche aufgrund der geringen Neigung als geeignet für Wohnnutzungen anzusehen. Aufgrund der gegenläufigen Eigentümerinteressen steht die Fläche aber faktisch nicht für eine Entwicklung zur Verfügung.

Die Flächen W2 und W3 befindet sich im Nord-Osten Wilhermsdorf. Es handelt sich um die Bereiche des sog. „Mainsteiges“ die bzgl. der Potenzialfläche W2 teilweise und bzgl. der Potenzialfläche W3 auf Ebene des Flächennutzungsplans bisher als zusätzliche Entwicklungsflächen für Wohnnutzungen dargestellt sind.

Im Bereich der Fläche W2 ist lediglich eine Teilfläche von ca. 1,8 ha aktuell im marktgemeindlichen Besitz. Die weiteren Flächen befinden sich aktuell in privatem Eigentum. Eine Entwicklungs- oder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer liegt nicht vor. Der Bereich der Potenzialfläche wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Bodenqualität im Bereich der Potenzialfläche liegt über dem Durchschnitt, so dass eine Überplanung der Fläche aus diesem Aspekt als negativ zu erachten ist. Es besteht ein Gefälle von ca. 4 m in südlicher Richtung, welches die Entwicklung von kleinteiligeren Wohnbaustrukturen nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Fläche ist als angebunden im Sinne der Landesplanung zu erachten. Die Erschließung kann über die Lenzenstraße im Westen erfolgen. Die ÖPNV-Anbindung ist in einem für den ländlichen Raum üblichen Entfernung noch geben. Die Potenzialfläche grenzt allerdings im Norden an ein Gewerbegebiet an. Um eine verträgliche Entwicklung mit dem bestehenden Gewerbegebiet zu gewährleisten, müssten zwingend Lärmschutzmaßnahmen realisiert werden oder größere Abstände (> 40 m) zu den bestehenden Gewerbestrukturen eingehalten werden. Die Niederschlagswasserableitung ist im dortigen Umfeld, soweit keine vollständige Versickerung erfolgt, aufgrund einer fehlenden geeigneten Ableitungsmöglichkeit zu einer Vorflut als problematisch zu erachten. Die dortige Fläche besitzt eine Größe von ca. 3,5 ha, jedoch müsste hievon der Bereich für notwendige Schallschutzmaßnahmen abgezogen werden. Da der Markt hier nur einen Teil der Flächen verfügbar hat, ist das Flächenpotenzial als nachrangig geeignet anzusehen.

Die Potenzialfläche W3 ist derzeit schlecht verkehrstechnisch angebunden. Sie kann sinnvoll nur dann realisiert werden, wenn zuvor die Potenzialfläche W2 umgesetzt wurden. Ansonsten wäre größere zusätzliche Zufahrtsstraßen notwendig. Die ÖPNV-Anbindung kann durch verhältnismäßig kurze Wege als vergleichsweise gut angesehen werden. Topografisch ist die Fläche als schwierig einzustufen. Sie weist ein starkes Nord-Süd-Gefälle mit einem Höhenunterschied von mehr als 10 m auf. Im unmittelbaren Umfeld

einige Biotope kartiert, die eine Entwicklung der Fläche ggf. hemmen könnten. Der Bereich der Potenzialfläche wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Bodenqualität im Bereich der Potenzialfläche liegt über dem Durchschnitt, so dass eine Überplanung der Fläche aus diesem Aspekt als negativ zu erachten ist. Die Fläche ist als angebunden im Sinne der Landesplanung zu erachten. Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum des Markts Wilhermsdorf. Eine Entwicklungs- oder Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer liegt nicht vor. Das dortige Flächenpotenzial beträgt ca. 3,5 ha. Die Niederschlagswasserableitung ist hier ebenfalls als schwierig zu erachten. Durch die deutliche Hanglage bestehen zudem erhebliche Gefahren aus Starkereignissen. Durch die Lage am Hang wäre im Falle einer Bebauung auch mit einer gewissen Fernwirkung zu rechnen, welche nicht sinnvoll durch Eingrünungsmaßnahmen kaschiert werden kann. Die Fläche wird daher als weniger geeignet angesehen.

Die Fläche W4 ist identisch mit der Fläche G1. Die Fläche weist eine verhältnismäßig gute Verkehrsanbindung auf, was an dieser Stelle als positiv zu bewerten ist. Auch die ÖPNV-Anbindung ist als gut zu erachten. Aktuell ist das Gebiet weitestgehend ungenutzt und ist der Bevölkerung von Wilhermsdorf als Erholungsfläche zugänglich. Die vorhandenen Gehölze und Hecken sind zum Teil als Biotop kartiert, die bei einer Entwicklung der Flächen zu erhalten wären. Als weitere Schwierigkeit stellt sich die Topografie der Fläche dar, die Fläche weist ein starkes Gefälle nach Südosten auf. Es ist ein Höhenunterschied von ca. 22 m zu verzeichnen. Bei den Flächen handelt es sich zudem zumindest tw. um früher der ehem. Dampfziegelei zugeordneten Lehmabbaubereichen. Das Vorhandensein von Altlasten kann dort aktuell nicht ausgeschlossen werden. Die Niederschlagswasserableitung ist ebenfalls als schwierig zu erachten. Es fehlt eine Vorflut in angemessener Entfernung. Das Flächenpotenzial ist mit ca. 2,5 ha anzunehmen und stellt eine Entwicklungsgröße am unteren Rand der sinnvollen Flächenentwicklung dar. Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum des Markts Wilhermsdorf. Eine Entwicklungs- oder Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer liegt nicht vor.

Die Fläche mit der Bezeichnung W5 befindet sich im Süden Wilhermsdorf in direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungsstrukturen mit überwiegenden Wohnnutzungen. Im Westen grenzen die Flächen eines Gärtnereibetriebes an. Die Größe der Potenzialfläche beträgt ca. 4,8 und stellt ein gutes Entwicklungspotenzial auch für eine mittelfristige Siedlungsentwicklung im Bereich des Wohnens dar. Für eine entsprechende Erschließung wären hier neue Infrastruktureinrichtungen (Straße, Wasserversorgung, Entwässerung etc.) erforderlich. Die Verkehrserschließung kann nur durch Querung der bestehenden Siedlungsstrukturen erreicht werden. Konflikte mit den Bestandsstrukturen hinsichtlich der Verträglichkeit der zusätzlichen Verkehrsbelastungen sind nicht auszuschließen. Die Potenzialfläche ist durch intensive landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet, die Bodenqualität ist dabei durchschnittlich. Sowohl im Norden wie auch im Süden des Fläche W5 verlaufen örtliche Wanderwege, somit ergibt sich hier eine gewisse Beeinträchtigung der Erholungsfunktion. Es besteht ein Gefälle von bis zu 6,5 m in nördlicher Richtung. Aufgrund der Tiefe der Entwicklungsfläche wäre dies aber verträglich bei der Planung entwickelbar. Durch die Gefällesituation nach Norden, zu den bestehenden Siedlungsstrukturen hin, besteht aus der neuen Bodenversiegelung eine erhöhte Gefahr von Starkregenereignissen für die nördlich anschließenden Bestandsstrukturen. Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum des Markts Wilhermsdorf. Eine Entwicklungs- oder Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer liegt nicht vor.

Die Potenzialflächen W6 und W7 befinden sich im Süden Wilhermsdorf entlang der Kreisstraße FÜ18, welche von Süden ins Ortsgebiet führt. Es handelt sich hier um potenzielle Erweiterungsflächen der Baugebiete Süd/Breitesbach. Beide Flächen sind verkehrstechnisch gut erschließbar, es ist aber davon auszugehen, dass für die Erschließung eine neue Anbindung von der Kreisstraße aus notwendig wird. Derzeit werden beide Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt und besitzen eine durchschnittliche Bodenqualität.

Die Potenzialflächen W6 und W7 sind topografisch nach Norden geneigt. Es besteht über beide Flächen hinweg ein Gefälle von 8,5 von Norden nach Süden. Der Höhenunterschied kann innerhalb der Baustrukturen eines kleinteiligen Wohngebietes noch überbrückt werden. Es ist aber von Terrassierungen des Geländes auszugehen. Die Flächen W6 ist nur teilweise als angebunden zu erachten. Sie stellt grundsätzlich

vorrangig eine Erweiterung der Potenzialfläche W7 dar. W7 kann als angebunden im Sinne des LEP erachtet werden. Im Anschluss an die Potenzialfläche W7 befinden sich zusätzlich Biotope, welche berücksichtigt werden müssen und die Nutzung einschränken können. Mit der Fläche W7 könnte ein Potenzial von ca. 2 ha erschlossen werden. Die Fläche W6 besitzt ein Potenzial von ca. 4,3 ha. Durch die Gefällesituation nach Norden, zu den bestehenden Siedlungsstrukturen hin, besteht aus der neuen Bodenversiegelung eine erhöhte Gefahr von Starkregenereignissen für die nördlich anschließenden Bestandsstrukturen. Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum des Markts Wilhermsdorf. Eine Entwicklungs- oder Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer liegt nicht vor.

Die Potenzialfläche W8 liegt westlich von Wilhermsdorf, südlich der Straße „An der Steige“. Das Gelände ist nach Süden stark abfallend. Es besteht ein Gefälle von ca. 8 m. Entwässerungstechnisch muss von erhöhten Aufwendungen ausgegangen werden, da in der Nähe keine Entwässerungseinrichtungen vorhanden sind. Die Potenzialfläche grenzt zudem in unmittelbarer Nähe an bestehenden Biotop- und Ökoflächen an. Die Verkehrserschließung kann durch Anbindung an eine Ortsstraße relativ leicht realisiert werden. Es müssen aber neue Geh- und Radwege zum Anschluss an den Ort geschaffen werden. Die ÖPNV-Anbindung ist am Standort aktuell nicht gegeben. Es müsste im Minimum eine neue Bushaltestelle angedacht werden. Die Siedlungsanbindung ist bedingt als gegeben zu erachten. Infrastruktureinrichtungen wie Grund- und Mittelschule Wilhermsdorf sowie eine Kindertagesstätte in der Nähe sind als positives Gebietsmerkmal zu benennen. Aufgrund der Hanglage kann eine gewisse Fernwirkung aber nicht ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes müssten durch entsprechende Maßgaben zur Ortsbildgestaltung geregelt werden. Derzeit werden beide Flächen intensiv landwirtschaftlich genutzt und besitzen eine leicht überdurchschnittliche Bodenqualität. Es könnte eine Fläche von ca. 3,3 ha entwickelt werden. Die Flächen befinden sich nicht im Eigentum des Markts Wilhermsdorf. Eine Entwicklungs- oder Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer liegt nicht vor.

Die Potenzialfläche W9 liegt ebenfalls westlich von Wilhermsdorf in direkten Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen. Die Siedlungsanbindung ist hier als gegeben zu erachten. Es besteht dort lediglich eine relativ geringe Neigung von ca. 2,5 – 3 m, welche gut im Zuge der Planungen des Baugebietes berücksichtigt werden können. Die Verkehrserschließung kann durch Anbindung an eine Ortsstraße relativ leicht realisiert werden. Zudem ist auch eine weitere Anbindung an die Straßen aus dem Baugebiet „Klinge“ im Norden möglich. Es müssen aber ergänzende Geh- und Radwege zum Anschluss an den Ort geschaffen werden. Die ÖPNV-Anbindung ist am Standort aktuell bedingt gegeben. Die Verbesserung der Busanbindung wäre auch hier erforderlich. Infrastruktureinrichtungen wie Grund- und Mittelschule Wilhermsdorf sowie eine Kindertagesstätte in der Nähe sind als positives Gebietsmerkmal zu benennen. Erhebliche Fernwirkungen sind an dieser Stelle nicht zu erwarten. Ein Anschluss an die bestehenden Entwässerungseinrichtungen kann im Freigefälle berücksichtigt werden. In der Wasserrechtlichen Erlaubnis der Mischwasserbehandlungsanlage ist eine Entwicklungsfläche an dieser Stelle bereits berücksichtigt. Die aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche beinhaltet keine Vorbelastungen. Die Bodenqualität ist als durchschnittlich im Vergleich zu den anderen untersuchten Flächen zu erachten. Biotope sind im direkten Umfeld der Potenzialfläche nicht kartiert. Eine Flächenverfügbarkeit ist hier durch das Eigentum des Markts Wilhermsdorf gegeben.

Fazit Analyse Potenzialflächen Wohnen

Insgesamt ist festzustellen, dass auch die Wohnbauflächenentwicklung in Wilhermsdorf gewissen Restriktionen unterworfen ist. Die topografischen Rahmenbedingungen sowie Ausschlussflächen schränken die Entwicklungsmöglichkeiten ein. Auch die erforderliche sinnvolle Verkehrserschließung beschränken die Entwicklungsmöglichkeiten. Als schwierigstes Kriterium zeigt sich auch hier die tatsächliche Flächenverfügbarkeit. Im Bereich der beiden Vorzugsflächenpotenziale W2 und W9 konnte der Markt Wilhermsdorf nur im Bereich W9 eine vollständige Flächenverfügbarkeit herbeiführen. Die im Flächennutzungsplan noch dargestellten Flächen des Potentials W3 erscheinen aufgrund der Herausforderungen an eine geeignete Siedlungsentwicklung ungeeignet. Der Markt Wilhermsdorf wird daher hier voraussichtlich in einem gesonderten Verfahren eine Rücknahme der Wohnbauflächenentwicklung vornehmen – auch weil hier der aktuellen Kenntnis nach keine Flächenverfügbarkeit herbeigeführt werden kann. Da im Bereich der Flächen W2

nur teilweise eine Flächenverfügbarkeit herbeigeführt werden kann, wurde im Ergebnis der Abwägung zwischen den Flächen W2 und W9 der Fläche W9 der Vorzug gegeben. Die Verkehrserschließung des ÖPNV bedarf hier zwar eine Verbesserung, die Nähe zu Kindertagesstätte und Schule ist aber als Vorteil zu erachten. Der Ortskern ist in noch verträglicher Laufentfernung zu erreichen. Zwar besteht hier ein deutlicher Höhenunterschied zum Ortszentrum, dieser wäre in ähnlicher Weise aber auch an der Potenzialfläche W2 der Fall gewesen. Die Herausforderungen an eine geordnete Entwässerung können an der Fläche W9 besser als an der Fläche W2 gelöst werden. Zudem besitzt das dortige Flächenpotenzial eine angemessene Größe, um nicht nur kurzfristige, sondern auch mittelfristige Flächenangebote bei gleichzeitig wirtschaftlicher und städtebaulich verträglicher Entwicklung realisieren zu können. Zudem können auf dieser Fläche sinnvoll verschiedene Wohnformen realisiert werden und somit ein gutes Angebot für verschiedene Wohnwünsche realisiert werden. Der Markt Wilhermsdorf hat sich daher nach sorgsamer Würdigung aller Aspekte dazu entschieden, bzgl. einer zusätzlichen Wohnbauflächenentwicklung das Flächenpotenzial W9 zu präferieren.

Potenzialflächen Aussiedlung Erdbau- und Transportunternehmen

Weiterhin gesondert untersucht, wurden mögliche Flächenentwicklungen für die beabsichtigte Betriebsaussiedlung des Erdbau- und Transportunternehmers aus dem Ortszentrum von Wilhermsdorf. Wie bereits erläutert, ist diese Aussiedlung von großer Bedeutung für Innenentwicklung von Wilhermsdorf.

Aufgrund der Betriebsfunktionen des Unternehmers sind Flächenpotenziale im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen oder Flächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen als ungeeignet zu erachten. Hierfür sind im hauptsächlichen die zu erwartenden Emissionen des Betriebes, die typischen Betriebszeiten und Fahrbewegungen, aber auch die verkehrstechnische Andienung verantwortlich. Potenziell geeignete Standorte sind daher nur „lärmabgewandt“ von den bestehenden Siedlungsstrukturen in verkehrstechnisch gut erreichbarer Lage zu erachten, welche die bestehenden Siedlungsstrukturen nicht zusätzlich durch Verkehrsbewegungen belasten. Grundsätzlich sind daher Flächenpotenziale nur im Umfeld der bestehenden oder potenziell geeigneten Gewerbegebietsflächen zu finden. Geprüft wurden dabei zunächst Flächenentwicklungen im Umfeld des bestehenden Gewerbegebietes „Fallmeistereei“. Dort u.U. bestehende Flächenpotenziale wurden aber aufgrund der schwierigen äußeren Erschließung verworfen. Die verkehrstechnische Erreichbarkeit ist hauptsächlich nur über die Ortstraßen des Kernortes, insbesondere die Lenzenstraße gegeben. Diese Erschließung ist in der Abwägung der Auswirkungen auf die Nachbarschaft und den Kernort an sich als ungeeignet zu erachten. Die dortigen Flächenpotenziale waren daher zu verwerfen.

Fachlich vorrangig geeignet sind in der Abwägung die als gewerbliche Flächenpotenziale am Westrand von Wilhermsdorf identifizierten Areale zu beachten. Eine Anordnung in einem Gewerbegebiet selbst ist dabei grundsätzlich zwar denkbar, aber aufgrund der auch dann voraussichtlich unvermeidbaren Immissionskonflikte mit anderen Gewerbebetrieben nicht sinnvoll. Planerischer ist daher auch für diese Nutzung eine zwar angebundene, aber möglichst weit abgerückte Entwicklung zu präferieren. Dies kann am besten am Westrand einer Gewerbeflächenentwicklung der Fläche G5, aber noch östlich der Hochspannungsleitung erfolgen. Dies soll entsprechend für die weiteren Planungen berücksichtigt werden.

Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen

Aktuell sind lt. der Veröffentlichung „Statistik Kommunal“ für das Jahr 2020 184 Umsatzsteuerpflichtige Unternehmen verzeichnet. Die Leistungen und Lieferungen der Unternehmen beliefen sich auf ca. 74 Millionen Euro. Im Vergleich zu den Vorjahren ist ein leichter Rückgang der Unternehmensanzahl festzustellen. Die Wirtschaftsleistung ist aber weitestgehend gleichgeblieben. Der Anteil der bisher für Industrie- und Gewerbeflächen genutzten Bodenflächen des Marktgemeindegebietes beläuft sich auf ca. 1,8 %. 2021 waren im Marktgemeindegebiet 2 Betriebe mit mehr als 20 Beschäftigten bezeichnet. Im gleichen Jahr wurden 58 Gewerbeanmeldungen und 28 Gewerbeabmeldungen verzeichnet.

Um den bestehenden Gewerbebetrieben in Wilhermsdorf ein attraktives Siedlungsumfeld zu bieten, steht der Markt mit den Gewerbetreibenden in regelmäßigem Kontakt. Hierbei wird neben der allgemeinen Wirtschaftslage auch der Flächenbedarf der Unternehmen abgefragt, bzw. diskutiert, ob die bestehende Gewerbefläche für die Unternehmen noch ausreichend ist. Es zeigte sich in der Vergangenheit hierbei, dass seitens der lokalen Unternehmen vermehrt der Wunsch nach Neuansiedlungsmöglichkeiten geäußert wurden. Die Flächengrößen variierten hierbei zwischen 1.500 und ca. 5.000 m². In der Addition hat sich in der Vergangenheit ein regelmäßiger unmittelbarer Flächenbedarf von ca. 1,5 – 2,5 ha herauskristallisiert. Diese gleichbleibende Nachfrage war letztendlich auch Anlass des Markts Wilhermsdorf nach der 2016 gescheiterten Flächenentwicklung der am Westrand des Gemeindegebietes an der Staatsstraße dargestellten Gewerbeflächen einen neuen Anlauf für die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen zu starten. Einbezogen wurde hierbei auch das Ziel, den aussiedlungswilligen Erdbau- und Transportunternehmer in diesem Zuge einen neuen Betriebsstandort zu ermöglichen. Der Flächenbedarf des Unternehmens beträgt ca. 3 ha, um die langfristige Entwicklungsfähigkeit des Unternehmers zu gewährleisten. Der potenzielle Bedarf an Gewerbeflächen aus dem lokalen Gewerbeunternehmerbestand in Wilhermsdorf wird daher auf ca. 2,5 – 4 ha geschätzt.

Der Markt Wilhermsdorf führt grundsätzlich eine Nachfrageliste nach Gewerbeflächen. Dort sind neben den lokalen Nachfragen auch regionale und überregionale Nachfragen registriert. Aufgrund der wirtschaftlich stark veränderten Rahmenbedingungen hat der Markt Wilhermsdorf im ersten Halbjahr 2023 die lokalen Unternehmen, welche auf der Nachfrageliste hinterlegt sind, bzgl. des aktuell noch bestehenden Flächenbedarfs abgefragt. Die Rückmeldungen zeigen, dass weiterhin ein erkennbarer Bedarf an Gewerbefläche aus der lokalen Unternehmerstruktur besteht. Es besteht weiterhin bei einzelnen Unternehmen der Wunsch ihren Betriebsstandort zu verlagern oder einen Ergänzungsstandort zu errichten. Bei den Bestandsstandorten handelt es sich dann meist um den „klassischen“ Bürostandort des Unternehmens. Eine Erweiterungsmöglichkeit für das tatsächliche Unternehmen besteht an diesen Standorten nicht. Die „Altstandorte“ sollen aber für die Unternehmensführung dort weiterhin bestehen bleiben. Dies wurde aus den Gesprächen mit den potenziellen Interessenten aus der lokalen Wirtschaft deutlich. D.h. es ist nicht damit zu rechnen, dass durch die Schaffung zusätzlicher Flächen bestehende Flächen für anderweitige Nutzungen frei werden. In der Regel handelt es sich um problematische konfliktbelastete Bestandsimmobilien, welche eine sinnvolle gewerbliche Nachnutzung nicht zulassen.

Insgesamt haben weiterhin 18 Unternehmen aus der lokalen Unternehmerschaft in Wilhermsdorf Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Entwicklungsflächen angemeldet. Die nachgefragten Flächengrößen variieren hierbei zwischen 1.000 m² und 3- 5 ha. Als Nutzungsarten wurden hierbei neben Lagerflächen vor allem Produktionsstätten und Werkhallen nachgefragt. Es zeigt sich somit deutlich, dass auch unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen weiterhin eine erkennbare Nachfrage nach zusätzlichen Gewerbeflächen in Wilhermsdorf gegeben ist.

Darüber hinaus registriert der Markt Wilhermsdorf sowohl in der Vergangenheit als auch aktuell, eine deutliche Nachfrage nach Unternehmen aus dem regionalen Umfeld. Es zeigt sich hierbei, dass das aktuelle Gewerbeflächenangebot die Nachfrage deutlich unterschreitet. Es besteht zu einem gewissen Grad eine „Mangellage“ an Gewerbeflächen. In jüngerer Zeit im regionalen Umfeld entwickelte Gewerbefläche waren mehrfach überzeichnet. Es kamen zumeist nur bestehende lokale Unternehmen zu Zuge. Die nicht berücksichtigten Unternehmen versuchen zunehmend dringend für den betriebswirtschaftlich geeigneten Fortbestand ihrer Unternehmen neue Betriebsstätten zu finden. Die Unternehmen wollen hierbei möglichst im regionalen Umfeld der bisherigen Betriebsstätten bleiben, um den vorhandenen Mitarbeitenden zu halten und diesen ein attraktiveres Arbeitsumfeld anbieten zu können. Gerade der Fachkräftemangel in Deutschland stellt die Unternehmen hier vor zusätzliche Herausforderungen, um ein Abwandern der erforderlichen Fachkräfte zu vermeiden. Weiterhin bestehen teilweise Nachfragen von Unternehmen aus den Großstädten Nürnberg, Fürth, Erlangen, die dort einem erheblichen Verdrängungsdruck unterliegen. Durch die dortige Zwangslage in großem Umfang zusätzlichen Wohnraum für die örtliche Bevölkerung zu schaffen, rücken die Wohnnutzungen vermehrt an die bestehenden Gewerbebetriebe heran. Zwar wird versucht die dortigen Belange bei der Wohnbauflächenentwicklung angemessen zu beachten, die Realität zeigt aber,

dass es oftmals nach Umsetzung der Wohnnutzungen zu unüberbrückbaren Konflikten kommt. Zumeist endet dies mit einem Verlust Gewerbebetriebe. Für die Gewerbebetriebe stellt dies in der heutigen Zeit ein schwer kalkulierbares Unternehmensrisiko dar, weshalb einzelne Unternehmen frühzeitig durch eine Aus siedlung mögliche Konflikte aktiv ausschließen wollen. Bei den Unternehmen und nachgefragten Flächen handelt es sich hierbei zumeist um Betriebe mit Bedarf an Produktionsflächen sowie Büro- und Lagerräumen. In der Addition der Nachfragen lässt sich hier eine Nachfrage in einer Größenordnung von ca. 19,5 ha von 12 Unternehmen verzeichnen.

Der Markt Wilhermsdorf ist sich hierbei bewusst, dass es sich hier tw. um „lose“ Anfragen bzw. Mehrfachanfragen in verschiedenen Kommunen handelt. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass aber zumindest ein Teil dieser Anfragen bei Umsetzung der vorliegenden Planungen tatsächlich aktiviert werden können.

Für den Markt Wilhermsdorf stellt die Schaffung von Flächen für regionale Unternehmen ein sinnvolles und legitimes Mittel dar, welches neben dem Erhalt der regionalen Unternehmerstruktur auch dazu beitragen kann, die bestehende hohe Auspendlerquote in Wilhermsdorf abzuschwächen. Lt. Statistik Kommunal sind aktuell 711 Beschäftigte am Arbeitsort Wilhermsdorf verzeichnet. Die Anzahl der Beschäftigten am Wohnort Wilhermsdorf beträgt aber 2472 Personen. D.h. es besteht aktuell ein deutlicher Auspendlerüberschuss aus Wilhermsdorf, vor allem in Richtung der Metropole Nürnberg. Zwar besitzt Wilhermsdorf mit dem Anschluss an die Regionalbahnlinie Richtung Fürth eine attraktive ÖPNV-Anbindung, ein nicht unerheblicher Teil der Pendler fährt aber weiterhin mit dem eigenen Auto in Richtung Nürnberg, Fürth und Erlangen. Die Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen Wilhermsdorf kann daher auch dazu beitragen, die Auspendlerquote zu minimieren und damit letztendlich auch die Umweltbelastungen in den Großstädten minimieren. Zudem kann hiermit ein angemessener Beitrag geleistet werden, dem Ziel gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilen von Bayern besser gerecht zu werden.

Der Markt Wilhermsdorf ist auch Gründen der Haushaltsverantwortung dazu verpflichtet durch eine angemessene Bereitstellung von Gewerbeflächen auf der Haushaltseinnahmenseite dafür Sorge zu tragen, die vielschichtigen und vielfältigen Pflichtaufgaben einer Kommune zukünftig ausführen zu können. Neben den umfangreichen zusätzlichen an die Kommunen delegierten Aufgaben in der Kinderbetreuung zeigen sich auch in vielen anderen Feldern zusätzliche Herausforderungen, welche mit den bestehenden finanziellen Ausstattungen der Kommunen nicht mehr ausreichend bewältigt werden können. Hinzu kommen nun zusätzlich noch die Herausforderungen aus den Folgen des Ukrainekrieges und der Integration der Bürger in die Gesellschaft. Die Verbesserung der Einnahmenseite ist daher unabdingbar, um diese Gesamtaufgabensituation auch zukünftig bewältigen zu können.

Neben den lokalen und regionalen Anfragen verzeichnet der Markt Wilhermsdorf darüber hinaus auch Anfragen überregionaler Unternehmen, welche für ihre Betriebe Expansionsflächen suchen. Oftmals handelt es sich hierbei um große Flächennachfragen von mehreren Hektar Fläche, zumeist aus den Bereichen der Logistik und des Online-Handels. In der Regel sind dies sehr lose Anfragen, welche zudem zumeist über ganz Bayern gestreut werden. Ein regionaler Bezug fehlt hier zumeist. Das mit den Unternehmen mögliche Arbeitsplatzangebot ist oftmals als gering zu erachten. In der Addition besteht hier nochmals eine „lose“ Nachfrage von ca. 18-20 ha. Grundsätzlich werden solche Unternehmen durch den Markt Wilhermsdorf nicht präferiert, da es sich, wie beschrieben, oftmals um Lager- oder Logistikbetriebe handelt, einzelne Nachfrage beziehen sich aber auch auf produzierende Unternehmen. Der dortige Flächenbedarf der Unternehmen beträgt zumeist 2 – 3,5 ha. D.h. es handelt sich hier grundsätzlich um auch für den Markt Wilhermsdorf attraktive Unternehmen. Auf der aktuellen Nachfrageliste des Marktes sind hier aktuell drei Unternehmensanfragen mit einem entsprechenden Bedarf verzeichnet.

In der Gesamtschau geht der Markt Wilhermsdorf daher aufgrund der erkennbar weiter positiven Nachfragesituation davon aus, dass die angestrebte Flächenentwicklung für die kommunale Entwicklung angemessen und sinnvoll ist. Das im Rahmen der Standortanalyse für Gewerbefläche identifizierte Flächenpotenzial G5 stellt hier ein sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit für den erkennbaren Flächenbedarf dar. Das dortige Flächenpotenzial von ca. 8 - 9 ha bietet die Möglichkeit sowohl den benannten Erdbau- und Transportunternehmer mit einem Flächenbedarf von ca. 3 ha aussiedeln zu können und gleichzeitig aber auch ein angemessenes Flächenangebot für lokale und regionale Gewerbebetriebe anbieten zu können. Es besteht die Möglichkeit, hierfür eine Fläche von ca. 6 ha bereitstellen zu können, welches nicht nur für kurzfristige Nachfragen geeignet ist, sondern auch die mittelfristige und nachhaltige Unternehmensentwicklung sicherstellt.

Aus Sicht des Markts Wilhermsdorf ist daher die geplante Gewerbeflächenentwicklung durch den bestehenden Bedarf angemessen gedeckt. Da zudem erkennbar keine geeigneten alternativen Innenentwicklungs- noch sonstigen Entwicklungsflächen darstellten, ist die nun geplante Entwicklung als sinnvoll für die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung von Wilhermsdorf zu erachten. Sie sichert und stabilisiert den Markt Wilhermsdorf insgesamt. Der mit der Planung einhergehende unvermeidbare Verlust an unversiegelten Flächen ist dabei nach sorgsamer Würdigung der Auswirkungen auf Natur, Landschaft sowie die Landwirtschaft als vertretbar zu erachten. Der Plannullfall stellt, wie ausgeführt, hier keine Alternative dar.

Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen

Grundlage für die Ermittlung des zu erwartenden Bedarfs des Markts Wilhermsdorf sind zunächst die bisherigen Entwicklungen der Kommune, auch im Vergleich zur Entwicklung des Landkreises Fürth, welchem der Markt Wilhermsdorf angehört. Die Daten werden regelmäßig vom Landesamt für Statistik in Fürth erfasst und sind öffentlich im Internet unter statistik.bayern.de zugänglich. Die dort verfügbaren Daten „Statistik kommunal“ sind als Basisdaten der kommunalen Entwicklung heranzuziehen.

Aktuell sind diese Daten im Stand der Veröffentlichung März 2023 (Redaktionsschluss 31.01.2023) verfügbar. Die weiterhin verwendeten Daten der Veröffentlichung „Demographie-Spiegel für Bayern“ des Landesamtes für Statistik sind aktuell nur in der Fassung aus dem August 2021 verfügbar. Die für beide Veröffentlichungen im Jahr 2023 erwarteten Aktualisierungen waren zum Zeitpunkt der Entwurfsfassung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans noch nicht verfügbar.

Auch der Zugriff auf den Onlinedatenbank des Landesamtes für Statistik „Genesis-Online“ ergab noch keine aktualisierten Angaben (letzter Zugriff am 04.10.2023). Im Weiteren wurde daher auf die verfügbaren Daten zurückgegriffen.

Bestandssituation und Basisdaten

Auf Basis der dokumentierten statistischen Daten stellt sich die Situation für den Markt Wilhermsdorf sowie im Vergleich dem Landkreis Fürth wie folgt dar:

Markt Wilhermsdorf

Bevölkerungsgröße zum Stichtag 31.12.2021 (Statistik Kommunal):	5.495 Einwohner
Bevölkerungsgröße zum Stichtag 30.06.2023 (Genesis Online):	5.502 Einwohner
Anzahl von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden: (Statistik Kommunal)	2.596 Wohnungen
Durchschnittliche Haushaltsgröße:	2,12 Bewohner/Wohnung
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung:	109,6 m ² /Wohnung
Durchschnittliche Wohnfläche je Bewohner:	51,7 m ² /Einwohner
Wohnbaufläche in Hektar:	98 Hektar
Wohnungen je Hektar Wohnfläche:	26,5 Wohnungen je Hektar

Vergleichssituation Landkreis Fürth

Bevölkerungsgröße zum Stichtag 31.12.2021 (Statistik Kommunal):	119.432 Einwohner
Bevölkerungsgröße zum Stichtag 31.12.2021 (Genesis Online):	119.904 Einwohner
Anzahl von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden: (Statistik Kommunal)	59.152 Wohnungen
Durchschnittliche Haushaltsgröße:	2,02 Bewohner / Wohnung
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung:	103,1 m ² /Wohnung
Durchschnittliche Wohnfläche je Bewohner:	51,1 m ² /Einwohner

Durchschnittliche Wohnfläche je Bewohner im Regierungsbezirk Mittelfranken: 48,1 m²/EW

Datengrundlage: Statistik Kommunal, aus dem März 2023, Hrsg. Bay. Landesamt f. Statistik, Landkreis Fürth bzw. Online-Datenbank des Landesamtes f. Statistik, zuletzt eingesehen am 04.10.2023

Es zeigt sich im Vergleich der Daten, dass die Entwicklungen des Markts Wilhermsdorf sich in ähnlichen Größenordnungen wie im betreffenden Landkreis bewegen. Insbesondere ist aus den Daten erkennbar, dass sowohl der Landkreis als auch der Markt Wilhermsdorf eine grundsätzlich prosperierende Gesamtentwicklung im umgebenden ländlichen Raum vollzogen haben.

Neben der Betrachtung der bisherigen Entwicklungen der Bevölkerungsstrukturen sind im Weiteren aber auch die potenziell zu erwartenden Veränderungen der Einwohnerzahlen in den nächsten Jahren für die Bedarfsermittlung des zusätzlichen Siedlungsbedarfes in die Bewertung einzustellen.

Demografische Entwicklung und Bevölkerungsvorausberechnung bis 2039

Grundlage für die Erfassung und Bewertung der demografischen Entwicklung der Kommunen sind wiederum die von Landesamt für Statistik erfassten Entwicklungen in der Vergangenheit. Basierend auf allgemeinen und regionalen Trends werden hieraus potenziell zu erwartende Entwicklungsprognosen für die einzelnen Kommunen in Bayern sowie auch für die betreffenden Landkreise erstellt. Die Ergebnisse dieser Prognosen werden als sog. „Demographie-Spiegel“ als Profile für Regierungsbezirke, Landkreise und die einzelnen Kommunen auf der Internetseite des Landesamtes für Statistik veröffentlicht.

Der Prognosehorizont variiert dabei je nach Größe der Kommune zwischen 2033 und 2039. Für den Markt Wilhermsdorf wurde eine Prognose bis in das Jahr 2039 vorgenommen. Für den Landkreis wurde im Januar 2023 eine neue Prognose veröffentlicht, welche als Horizont das Jahr 2041 berücksichtigt. Mit den vorhandenen Daten ist einen guten Ausblick in die mögliche Entwicklung der Kommune geben. Erkennbar ist, dass für den Markt Wilhermsdorf eine deutlich positive Gesamtentwicklung bis 2039 zu erwarten ist, während für den Landkreis Fürth insgesamt bis 2041 eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung erwartet wird. Die zunächst widersprüchlich erscheinenden Entwicklungstendenzen sind der Tatsache geschuldet, dass der Landkreis zu einem gewissen Grad durch eine heterogene Siedlungsstruktur von städtisch geprägten Kommunen im Nahbereich von Fürth und Nürnberg sowie ländlich geprägten Kommunen im Übergang zu den angrenzenden Landkreisen Ansbach und Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim geprägt ist.

Folgt man den statistischen Zahlen für die städtisch geprägten Kommunen im Übergang zu den Großstädten, so wird dort im Wesentlichen kein weiteres Bevölkerungswachstum mehr erwartet. Dies wiederum spiegelt sich dann in der Stagnation der Entwicklung für den Landkreis wider, da die dortigen Kommunen einen relativ hohen Gesamtanteil an der Bevölkerung des Landkreises besitzen. Faktisch ist aber auch in den dortigen Kommunen ein Bevölkerungszuwachs festzustellen. Alle dortigen Kommunen sind in der Situation zusätzliche Wohnbaufläche zu entwickeln, um der Nachfrage nach Wohnungen gerecht werden zu können. Insgesamt wird daher auch für den Landkreis Fürth mit einem Bevölkerungszuwachs in den nächsten Jahren gerechnet.

Markt Wilhermsdorf – Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für den Teilbereich des Bebauungsplanes „WEST“ sowie

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“

Begründung im Stand des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 20.10.2023

Der seitens des Landesamtes für Statistik herausgegebene Demographie-Spiegel für Bayern erwartet folgende Entwicklung für die Kommune:

Markt Wilhermsdorf

Bevölkerungsgröße 2039: 6.100 Einwohner

Bevölkerungsentwicklung gem. Angaben im Demographie-Spiegel 2039: + 13,1 %

Der Anteil der unter 18-Jährigen wird sich mit ca. 20,8 % steigern. Die mittleren Altersstrukturen von 18 – bis unter 40 Jahren wird mit ca. 4,4 % und der Anteil der 40 – bis 65-Jährigen um ca. 2,6% abnehmen. Der Anteil der über 65-Jährigen wird mit ca. 66,6 % gegenüber den Zahlen im Jahr 2021 deutlich zunehmen. Die Statistiker gehen dabei davon aus, dass es hierbei zu einem Rückgang des Anteils der unter 3-Jährigen von ca. -16,5 % kommen wird, während gleichzeitig eine erhebliche Steigerung der über 75-Jährigen von ca. 71,2 % gegenüber dem Jahr 2021 erwartet wird. Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich hierbei von 43,0 Jahren im Jahr 2019 auf ca. 45,2 Jahren im Jahr 2039 erhöhen. Somit wird auch hier der sich abzeichnende allgemeine Trend, hin zu einer älter werdenden Bevölkerung erwartet.

Vergleichssituation Landkreis Fürth

Bevölkerungsgröße 2041: 120.000 Einwohner

Bevölkerungsentwicklung: + 0,5 %

Der Anteil der unter 18-Jährigen wird sich mit ca. 1,1 % steigern. Die mittleren Altersstrukturen von 18 – bis unter 40 Jahren wird mit ca. 5,7 % und der Anteil der 40 – bis 65-Jährigen um ca. 9,3 % abnehmen. Der Anteil der über 65-Jährigen wird mit ca. 21,6 % gegenüber den Zahlen im Jahr 2021 ebenfalls deutlich zunehmen. Es wird auch hier mit einem Rückgang des Anteils der unter 3-Jährigen von ca.6,8 % gerechnet, während gleichzeitig eine erhebliche Steigerung der über 75-Jährigen von ca. 33,2 % gegenüber dem Jahr 2021 erwartet wird.

Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich hierbei von 45,5 Jahren im Jahr 2021 auf ca. 47,0 Jahren im Jahr 2041 erhöhen.

Im Vergleich zwischen Kommune und Landkreis zeigt sich, dass im Bereich des Markts Wilhermsdorf auf der einen Seite zwar mit einem größeren Rückgang des Anteils der unter 3-Jährigen zu rechnen ist und gleichzeitig auch mit einer deutlicheren Zunahme der ältesten Bevölkerungsteile.

Somit stellt sich die Frage, in welcher Form zukünftig Einrichtungen zur Kinderbetreuung erforderlich sind. Erkennbar ist, dass im Bereich der Schulen und Hortangebote ein zusätzlicher Bedarf zu erwarten, gleichzeitig steigt aber auch der Bedarf an Betreuungseinrichtungen für Hochbetagte und Senioren. Kritisch ist an der statischen Ermittlung zu bewerten, dass in der Gesamtheit für den Markt Wilhermsdorf mit einer Bevölkerungszunahme von ca. 13 % gerechnet wird, diese sich aber scheinbar nicht einen signifikanten Anteil an zusätzliche Kinder abbilden soll. Zwar wird aufgrund des Siedlungsdruckes aus den Großstädten auch durch den Markt Wilhermsdorf davon ausgegangen, dass sich das Bevölkerungswachstum auch durch einen Zuzug von Kinderlosen bzw. Familien mit „älteren“ Kindern vollziehen wird, es wird aber auch davon ausgegangen, dass Wilhermsdorf auch für Menschen mit Kinderwunsch weiter attraktiv bleibt.

Insgesamt wird für den Markt Wilhermsdorf mit einer erkennbaren Zunahme der Bevölkerung gerechnet, welcher sich vorrangig aus einem Zuzug aus dem lokalen, regionalen und teilweise auch europäischen Umfeld abbildet. Im Marktgemeindegebiet hat es, bedingt durch die geopolitischen Veränderungen und die Kriegshandlungen in der Ukraine einen gewissen Zuzug von Flüchtlingen gegeben. Ein Großteil wurde vorübergehend in Privathaushalten, zum Teil für die Nutzerzahlen aber auch zu kleinen Wohneinheiten untergebracht. Es ist davon auszugehen, dass ein größerer Teil dieser Bewohner auch langfristig im Marktgemeindegebiet verbleiben wird, sich aber in ihren Wohnverhältnissen verändern müssen, so dass hieraus ein zusätzlicher Bedarf an Wohnland entsteht.

Die aktuellen geopolitischen Rahmenbedingungen und insbesondere auch der globale Klimawandel lassen auch zukünftig Wanderungsbewegungen erwarten, welche zu einem weiteren Zuzug in die sowohl wirtschaftlich als auch hinsichtlich der Lebensbedingungen und zentralen Lage attraktiven Region und somit auch im Marktgemeindegebiet führen.

Zu beachten für die Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin die geplante Entwicklung der Gewerbestrukturen und des Arbeitsplatzangebotes im Marktgemeindegebiet. Um das Arbeitsplatzangebot in Wilhermsdorf attraktiv zu halten, sollen im Zuge der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans zusätzliche gewerbliche Nutzflächen entwickelt werden. Diese können ihren Mitarbeiterbedarf nicht nur aus der lokalen Bevölkerung decken, sondern sind auch auf Fachkräfte aus dem Umland angewiesen. Auch hieraus ist mit einem zusätzlichen Wohnbaulandbedarf zu rechnen, da im Sinne der Vermeidung von unnötigen Fahrwegen die Schaffung arbeitsplatznahen Wohnraumes von immer größerer Bedeutung für die Gewerbetreibenden und die Arbeitnehmer ist. Der sich allgemein abzeichnenden Abkehr von globalisierten Wirtschaftsstrukturen auch mit einer Rückverlagerung von bisher im Ausland befindlicher Produktionsprozesse, wird mittelfristig ebenfalls dazu beitragen, dass sich der demografisch erwartete Bevölkerungszuwachs einstellen wird.

Die im Demografiespiegel des Landesamtes für Statistik dargelegte Bevölkerungsentwicklung von Wilhermsdorf wird daher grundsätzlich als realistisch eingestuft. Um gleichzeitig aber auch die aktuellen geopolitischen und wirtschaftlichen Entwicklungen angemessen zu berücksichtigen, wird im Weiteren der Wert des Demografiespiegels als „Trendprognose“ angenommen und diese im weiteren Abwägungsprozess noch um eine konservative Vergleichsprognose mit einem Bevölkerungswachstum von „nur“ 10 % ergänzt. Insgesamt wird aber auch unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen davon ausgegangen, dass auch weiterhin das Leben im ländlichen Raum im Umfeld der großen Metropolregion große Attraktivität besitzen wird. Dies wird auch durch die aktuellen Kennzahlen der Statistiker bestätigt, die zeigen, dass das Leben im ländlichen Raum, abseits der zentralen Verdichtungsräume weiter an Attraktivität gewinnt. Dies zeigt sich auch für den Landkreis Fürth grundsätzlich bestätigt.

Für die Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs ist darüber hinaus auch die Veränderung der Haushaltsgrößen zu beachten. Wie bereits vorab beschrieben, ist grundsätzlich mit einer älter werdenden Bevölkerung allgemein zu rechnen. Hiermit einher geht der Trend, dass die Anzahl der Bewohner je Wohnung zurückgeht, gleichzeitig damit aber auch ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen entsteht. Dieser Bedarf soll zunächst vorrangig aus Nachverdichtung und Innenentwicklung gedeckt werden.

Entwicklung der Haushaltsgrößen

Die Entwicklung der Haushaltsstrukturen wird in Bayern entsprechend der Prognosen des Statistischen Bundesamtes grundsätzlich als rückläufig erachtet. D. h. es wird auch im Flächenland Bayern mit einer weiteren Auflockerung der Haushaltsgrößen und Rückgang der durchschnittlichen Bewohner je Haushalt gerechnet. Seitens der Statistiker wird hierbei in eine Status-Quo Variante mit Annahme des Beibehalt der aktuellen Entwicklungstendenzen sowie einer Trendvariante mit Annahme einer gewissen Verstärkung der aktuellen Trends der Entwicklung der Haushaltsgrößen gearbeitet. Für die Abschätzung der Entwicklung der Haushaltsgrößen im Marktgemeindegebiet ist daher zu prüfen, mit welcher Veränderung mittel- und langfristig zu rechnen ist. Die Veränderung der Haushaltsgröße fließt als sog. „Auflockerungsfaktor“ in die Ermittlung des zu erwartenden Wohnbaulandbedarfes ein. Die durch das Bundesamt f. Statistik hierzu veröffentlichten Zahlen sind aus dem Jahr 2020. Aktuellere Zahlenwerke wurden bisher nicht zur Verfügung gestellt.

Nachfolgend sind die zu erwartenden Veränderungen der Haushaltsgrößen für das Bundesland Bayern in der Status Quo Variante sowie in der Trendvariante abgebildet:

Durchschnittliche Entwicklung der Haushaltsgrößen in Bayern bis 2040:

Markt Wilhermsdorf – Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für den Teilbereich des Bebauungsplanes „WEST“ sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“
Begründung im Stand des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 20.10.2023

	Ins-gesamt	Einper-sonen-haus-halte	Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen			Durch-schnitt-liche Haus-halts-größe	Ins-gesamt	Einper-sonen-haus-halte	Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen		
			2	3	4 und mehr				2	3	4 und mehr
			1 000						Personen	%	
Variante Status Quo											
2019	6 425	2 669	2 074	788	894	2,03	100	41,5	32,3	12,3	13,9
2020	6 459	2 683	2 092	789	895	2,03	100	41,5	32,4	12,2	13,9
2021	6 489	2 694	2 109	790	895	2,03	100	41,5	32,5	12,2	13,8
2022	6 514	2 704	2 124	790	897	2,03	100	41,5	32,6	12,1	13,8
2023	6 537	2 712	2 137	790	898	2,03	100	41,5	32,7	12,1	13,7
2024	6 555	2 718	2 149	789	899	2,02	100	41,5	32,8	12,0	13,7
2025	6 571	2 723	2 160	788	900	2,02	100	41,4	32,9	12,0	13,7
2026	6 583	2 727	2 170	786	900	2,02	100	41,4	33,0	11,9	13,7
2027	6 594	2 731	2 179	784	900	2,02	100	41,4	33,1	11,9	13,7
2028	6 604	2 735	2 188	781	900	2,02	100	41,4	33,1	11,8	13,6
2029	6 613	2 739	2 196	778	900	2,02	100	41,4	33,2	11,8	13,6
2030	6 621	2 744	2 203	776	899	2,02	100	41,4	33,3	11,7	13,6
2031	6 630	2 750	2 208	773	898	2,02	100	41,5	33,3	11,7	13,5
2032	6 638	2 757	2 213	771	896	2,02	100	41,5	33,3	11,6	13,5
2033	6 646	2 766	2 216	769	895	2,01	100	41,6	33,3	11,6	13,5
2034	6 653	2 775	2 218	767	893	2,01	100	41,7	33,3	11,5	13,4
2035	6 661	2 785	2 221	764	891	2,01	100	41,8	33,3	11,5	13,4
2036	6 668	2 795	2 224	762	887	2,01	100	41,9	33,4	11,4	13,3
2037	6 675	2 805	2 227	759	883	2,00	100	42,0	33,4	11,4	13,2
2038	6 680	2 815	2 231	756	879	2,00	100	42,1	33,4	11,3	13,2
2039	6 685	2 823	2 234	753	874	1,99	100	42,2	33,4	11,3	13,1
2040	6 687	2 830	2 239	750	868	1,99	100	42,3	33,5	11,2	13,0

(Quelle Statistisches Bundesamt, Destatis „Entwicklung der Privathaushalte bis 2040“, veröffentlicht am 02.03.2020)

Die Auflockerung der Bevölkerung in der Status Quo Variante für den Zeitraum 2020 – 2039 ist somit mit ca. 2,0 % bis 2039, bei Annahme einer linearen Veränderung, mit 0,1 % p.a. (pro Jahr) anzunehmen. In der durch das Statistische Bundesamt ermittelten Trendvariante stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

	Ins-gesamt	Einper-sonen-haus-halte	Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen			Durch-schnitt-liche Haus-halts-größe	Ins-gesamt	Einper-sonen-haus-halte	Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen		
			2	3	4 und mehr				2	3	4 und mehr
			1 000						Personen	%	
Variante Trend											
2019	6 435	2 676	2 084	782	892	2,03	100	41,6	32,4	12,2	13,9
2020	6 481	2 705	2 104	782	891	2,02	100	41,7	32,5	12,1	13,7
2021	6 522	2 731	2 121	781	889	2,02	100	41,9	32,5	12,0	13,6
2022	6 559	2 755	2 138	779	888	2,01	100	42,0	32,6	11,9	13,5
2023	6 593	2 777	2 152	777	888	2,01	100	42,1	32,6	11,8	13,5
2024	6 624	2 797	2 166	774	886	2,00	100	42,2	32,7	11,7	13,4
2025	6 651	2 817	2 179	770	885	2,00	100	42,4	32,8	11,6	13,3
2026	6 675	2 834	2 190	766	884	2,00	100	42,5	32,8	11,5	13,2
2027	6 696	2 853	2 198	763	882	1,99	100	42,6	32,8	11,4	13,2
2028	6 716	2 872	2 205	760	880	1,99	100	42,8	32,8	11,3	13,1
2029	6 735	2 890	2 211	756	878	1,98	100	42,9	32,8	11,2	13,0
2030	6 753	2 908	2 216	753	876	1,98	100	43,1	32,8	11,1	13,0
2031	6 770	2 927	2 221	749	874	1,98	100	43,2	32,8	11,1	12,9
2032	6 788	2 946	2 224	746	871	1,97	100	43,4	32,8	11,0	12,8
2033	6 805	2 967	2 227	743	868	1,97	100	43,6	32,7	10,9	12,8
2034	6 821	2 988	2 229	740	865	1,96	100	43,8	32,7	10,8	12,7
2035	6 837	3 009	2 231	736	861	1,96	100	44,0	32,6	10,8	12,6
2036	6 854	3 031	2 234	732	856	1,95	100	44,2	32,6	10,7	12,5
2037	6 869	3 053	2 237	728	851	1,95	100	44,4	32,6	10,6	12,4
2038	6 884	3 074	2 240	724	845	1,94	100	44,7	32,5	10,5	12,3
2039	6 897	3 095	2 243	720	839	1,93	100	44,9	32,5	10,4	12,2
2040	6 909	3 115	2 246	716	832	1,93	100	45,1	32,5	10,4	12,0

Markt Wilhermsdorf – Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für den Teilbereich des Bebauungsplanes „WEST“ sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“

Begründung im Stand des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 20.10.2023

Die Auflockerung der Bevölkerung in der Trendvariante für den Zeitraum 2020 – 2039 ist mit ca. 4,5 % bis 2039, bei Annahme einer linearen Veränderung, mit abgerundet 0,23 % p.a. (pro Jahr) anzunehmen. Erkennbar ist in beiden Varianten, dass der Anteil der Einpersonenhaushalte zunehmen wird, während der Anteil der Mehrpersonenhaushalte (insbesondere von 3 und > 4 Personenhaushalte) zurückgehen wird.

Aufgrund der zu erwartenden demographischen Entwicklung für den Markt Wilhermsdorf ist davon auszugehen, dass sich die Auflockerung der Bevölkerungsstrukturen auch im Marktgemeindegebiet von Wilhermsdorf in ähnlicher Weise einstellen wird. Als Ausgangslage für den sich aus der Auflockerung ergebenden Wohnbaulandbedarf wird hierbei die für den Wilhermsdorf relevante statistisch ermittelte Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,12 Bewohner je Wohnung als Basisgröße herangezogen. Somit ist davon auszugehen, dass sich für den Markt Wilhermsdorf sowohl aus der Bevölkerungsentwicklung allgemein (Zuzug von außen) als auch durch die Auflockerung der Haushaltsgrößen ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf ergibt.

Wohnbaulandbedarf (Absolut) für den Markt Wilhermsdorf (2020 – 2041)

Wie aus dem Demographie-Spiegel für den Markt Wilhermsdorf hervorgeht, ist bis zum Jahr 2041 mit einer Bevölkerungszunahme zu rechnen. Zusätzlich entsteht ein weiterer Wohnbaulandbedarf aus der zuvor beschriebenen Auflockerung. Im Folgenden wurden daher unter Anwendung des Berechnungsprogramm Bay. Landesamt für Umwelt innerhalb des Datenbankprogramms (Flächenmanagement-Datenbank 4.2) Prognoseberechnungen für den absoluten Wohnbaulandbedarf für den Markt Wilhermsdorf durchgeführt. Der Auflockerungsfaktor wurde hierbei zum einen entsprechend der Status-quo Prognose des Statistischen Bundesamtes sowie entsprechend der Trend-Variante berücksichtigt.

Um die Gesamtentwicklung des Wohnbaulandbedarfes besser einschätzen zu können, erfolgte eine Ermittlung auf einen Prognosehorizont von 15 sowie 20 Jahren.

Variante „Status-Quo“ 2036

Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Hektar:

14,7 ha bis 2036

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2036:

2,09 Bewohner je Haushalt (Annahme: Auflockerung der Bevölkerung um 0,1 % p. a.)

Anteil zusätzlicher Einwohner (255 WE x 2,09 Bewohner) = ca. 533 Bewohner

1. Kommune auswählen: Wilhermsdorf	
2. Grundlegendaten:	
Aktuelle Bevölkerung:	5.495 im Jahr: 2021
Bevölkerungsprognose in %:	13,1
für einen Zeitraum von Jahren:	20
Wohnungen je 1000 Einwohner:	472
Wohnbaufläche in ha*	130,0
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	20,0
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): 2.119	
* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:	0,1 (Standardwert 0,3)
4. Prognosezeitraum auswählen: 15 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr: 2036	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	540
Bedarf an Wohnungen:	255
und	39
Bedarf an Wohnungen gesamt:	294
Wohnbaulandbedarf (in ha):	14,7
steht einem Innenentwicklungspotenzial	ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von	ha Anzahl: 0

Trendvariante 2036

Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Hektar:

17,4 ha bis 2036

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2036:

2,05 Bewohner je Haushalt (Annahme: Auflockerung der Bevölkerung um 0,23 % p. a)

Anteil zusätzlicher Einwohner (255 WE x 2,05 Bewohner) = ca. 523 Bewohner.

1. Kommune auswählen: Wilhermsdorf	
2. Grundlagendaten:	
Aktuelle Bevölkerung:	5.495 im Jahr: 2021
Bevölkerungsprognose in %:	13,1
für einen Zeitraum von Jahren:	20
Wohnungen je 1000 Einwohner:	472
Wohnbaufläche in ha*	130,0
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	20,0
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 0,23 (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen: 15 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr: 2036	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	540
Bedarf an Wohnungen:	255 aus der Bevölkerungsentwicklung
und	93 aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	348
Wohnbaulandbedarf (in ha):	17,4
steht einem Innenentwicklungspotenzial	ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von	ha Anzahl: 0

Bei Annahme der aktuellen durchschnittlichen Wohnungsanzahl je Hektar von 13,1 WE/HA ergibt sich hieraus ein Wohnlandbedarf von ca. 19,5 ha. Da der Trend, auch im Sinne des Flächensparens, hin zu einer dichteren Bebauung abbildet, ist mit einem geringeren Bedarf zu rechnen. Geht man von einer für den ländlichen Raum zukünftig realistischen Dichte von 18 – 20 WE/ha aus, so bildet sich für den Prognosezeitraum bis 2036 ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf aus Zuzug von 12-14 ha ab. Erkennbar ist weiterhin, dass sich der Bedarf aus der Auflockerung stark an den zukünftigen Trends der Haushaltsgrößen orientieren wird. Der zusätzliche Bedarf aus der Auflockerung kann hier zwischen ca. 40 – 100 Wohnungen variieren. Zu erwarten ist hierbei, dass es sich hier vorrangig um einen Bedarf an kleineren Wohneinheiten handeln wird, der zumeist auch von älteren Bevölkerungsteilen nachgefragt werden wird.

Im Weiteren erfolgte eine Ermittlung für den Prognosezeitraum 2041, um zu überprüfen, wie sich der Flächenbedarf aus potenziellem Zuzug von außen verändern wird. Insgesamt wird entsprechend der demografischen Statistik davon ausgegangen, dass sich der Zuzug ab 2035 insgesamt abflachen wird.

Variante „Status-Quo“ 2041

Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Hektar:

19,7ha bis 2041

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2041:

2,08 Bewohner je Haushalt (Annahme: Auflockerung der Bevölkerung um 0,1 % p. a)

Anteil zusätzlicher Einwohner (340 WE x 2,08 Bewohner) = ca. 707 Bewohner

1. Kommune auswählen: Wilhermsdorf	
2. Grundlagendaten:	
Aktuelle Bevölkerung:	5.495 im Jahr: 2021
Bevölkerungsprognose in %:	13,1
für einen Zeitraum von Jahren:	20
Wohnungen je 1000 Einwohner:	472
Wohnbaufläche in ha*	130,0
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	20,0
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 0,1 (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen: 20 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr: 2041	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	720
Bedarf an Wohnungen:	340 aus der Bevölkerungsentwicklung
und	53 aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	393
Wohnbaulandbedarf (in ha):	19,7
steht einem Innenentwicklungspotenzial	ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von	ha Anzahl: 0

Trendvariante 2041

Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Hektar:

23,3 ha bis 2041

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2041:

2,05 Bewohner je Haushalt (Annahme: Auflockerung der Bevölkerung um 0,23 % p. a)

Anteil zusätzlicher Einwohner (340 WE x 2,05 Bewohner) = ca. 697 Bewohner.

1. Kommune auswählen: Wilhermsdorf	
2. Grundlagendaten:	
Aktuelle Bevölkerung:	5.495 im Jahr: 2021
Bevölkerungsprognose in %:	13,1
für einen Zeitraum von Jahren:	20
Wohnungen je 1000 Einwohner:	472
Wohnbaufläche in ha*	130,0
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	20,0
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): 2,119	
* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 0,23 (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen: 20 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr: 2041	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	720
Bedarf an Wohnungen:	340 aus der Bevölkerungsentwicklung
und	125 aus der Auflockerung
Bedarf an Wohnungen gesamt:	465
Wohnbaulandbedarf (in ha):	23,3
steht einem Innenentwicklungspotenzial	ha gegenüber
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von	ha Anzahl: 0

Geht man auch hier von einer für den ländlichen Raum zukünftig realistischen Dichte von 18 – 20 WE/ha aus, so bildet sich für den Prognosezeitraum bis 2041 ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf aus Zuzug von 17-19 ha ab. Erkennbar ist weiterhin, dass sich der Bedarf aus der Auflockerung stark an den zukünftigen Trends der Haushaltsgrößen orientieren wird, langfristig aber eher größer werden wird. Der zusätzliche Bedarf aus der Auflockerung kann hier zwischen ca. 50 – 125 Wohnungen variieren. Zu erwarten ist hierbei auch weiterhin, dass es sich hier vorrangig um einen Bedarf an kleineren Wohneinheiten handeln wird, der zumeist auch von älteren Bevölkerungsteilen nachgefragt werden wird.

Der potenzielle Flächenbedarf für zusätzliche Wohnbauflächen im Gesamtgebiet von Wilhermsdorf ist somit in einer Größenordnung von mind. 12 ha bis 19 ha je nach betrachteter Variante und Annahme einer konservativen Entwicklung der Flächeneffizienz anzunehmen. Zusätzlicher Bedarf entsteht aus der Auflockerung der Bevölkerungsstrukturen. Hier ist von einem Bedarf von 3 ha – 4 ha je nach betrachteter Variante und Annahme einer konservativen Entwicklung der Flächeneffizienz auszugehen. Es ist somit festzustellen, dass sich für das Marktgemeindegebiet in den kommenden Jahren ein deutlicher Wohnbaulandbedarf ergeben wird und die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen grundsätzlich aus dem gegebenen Bedarf gedeckt ist.

Dem grundsätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen sind zunächst die ermittelten Potenziale der Innenentwicklung gegenüberzustellen.

Entsprechend der durchgeführten Untersuchung der faktisch bzw. realistisch aktuell verfügbaren Innenentwicklungspotenziale ist hier aktuell ein Potenzial von ca. 2,0 ha zeitnah aktivierbarer Flächen in Anrechnung zu bringen. Zu berücksichtigen wäre im Weiteren zudem bei Umsetzung der vorliegenden Planungen das am bisherigen Standort des Erdbau- und Transportunternehmers, welcher aufgrund seiner innerörtlichen Lage im Besonderen für die Entwicklung von Wohnnutzungen geeignet wäre. Dieser Bereich wäre aus fachlicher Sicht aber vorrangig als Angebot für den sich aus der Auflockerung ergebenden Wohnbaulandbedarf zu erachten. Die Nutzung der dortigen Fläche steht aktuell aber unter Vorbehalt des Umgangs mit dem dortigen Bodendenkmal des ehem. Wasserschlosses, welches die Nutzbarkeit der Flächen einschränken könnte. Das dortige Potenzial ist mit ca. 1,5 ha anzunehmen.

Somit wäre aus der Innenentwicklung heraus insgesamt ein Flächenpotenzial von ca. 3,5 ha in Abzug bringen. Aus dem auf Ebene des Flächennutzungsplans noch dargestellten Wohnbauflächen ist entspre-

chend der Alternativenprüfung lediglich eine Teilfläche der Potenzialfläche W2 aufgrund der Eigentumsverhältnisse verfügbar. Der realistisch verfügbare Flächenanteil von ca. 2 ha würde in Addition zu den benannten Innenentwicklungsflächen ein Gesamtpotenzial von ca. 5,5 ha bedeuten. Für die im Flächennutzungsplan noch dargestellte Potenzialfläche W3 wird der Markt Wilhermsdorf mittelfristig voraussichtlich ein gesondertes Änderungsverfahren durchführen und diese Flächenentwicklungen aufgrund der dortigen Herausforderungen zurücknehmen.

Die Aktivierung der zusätzlich ermittelten aktuell ungenutzten Wohngebäude von insgesamt 3,7 ha kann durch den Markt Wilhermsdorf mit den aktuell verfügbaren Mitteln nur sehr bedingt verbessert werden. Entsprechend der Abfrage bei den unbebauten Grundstücken wird hier realistisch mittelfristig nur von einer Aktivierungsquote von max. 20 % ausgegangen. Dies entspricht somit einem Potenzial von ca. 0,75 ha.

Insgesamt sind somit von dem ermittelten Wohnbaulandbedarf von ca. 12 – 19 ha Innenentwicklungspotenzialfläche von ca. 6,25 ha abzuziehen. D.h. es besteht ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf von ca. 5,75 – 12,75 ha, welcher aktuell nicht gedeckt werden kann.

Mit der nun vorliegenden Planung wird eine zusätzliche Wohnbaufläche von ca. 4,0 ha erschlossen. Diese Flächenentwicklung ist somit auch unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotenziale und unter Berücksichtigung möglicher zusätzlicher mittel- und langfristiger Aktivierungen von Innenentwicklungspotenzialen als angemessen und vertretbar zu erachten.

Es zeigt sich dabei, dass auch bei Abzug der tatsächlich umsetzbaren Innenentwicklungsflächen sowie der bisher auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellten Potenziale ein darüberhinausgehender Bedarf besteht. Das nun vorgesehene zu entwickelnde Flächenpotenzial deckt somit grundsätzlich gut den kurz- und mittelfristig zu erwartenden Wohnbaulandbedarf für die Kommune ab und bietet dabei die Möglichkeit einer kompakten Siedlungsentwicklung mit entsprechender guter Arrondierungsmöglichkeit für den Kernort.

Zwar ist mit der Entwicklung dieser Flächen bei einer Umsetzung die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen unumgänglich, die Auswirkungen können aber durch entsprechende Bestimmungen auf Ebene der nachfolgenden Planungstiefen sowie durch Bestimmung von nicht überbaubaren Flächen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans minimiert werden. Der Markt Wilhermsdorf wird zudem parallel weiter intensiv an der Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale arbeiten, um den grundsätzlichen Vorrang der Innenentwicklung Rechnung tragen zu können.

Eine Entwicklung von Wohnbaunutzungen auf bisher als Außenbereich zu erachtenden Flächen im hier nun zur Überplanung vorgesehenen Flächenbereichen ist aus Sicht des Wohnbaulandbedarfs hinreichend sicher gedeckt und ermöglicht die langfristige Entwicklungsfähigkeit des Marktes Wilhermsdorf.

Gesamtabwägung über den Bedarf an zusätzliche Siedlungsflächen

Abschließend wurde sich im Abwägungsprozess für die Entscheidung über die Entwicklung zusätzlicher Wohn- und Gewerbeflächen nochmals intensiv mit dem „Plannullfall“, d.h. der Verzicht auf eine Überplanung auseinandergesetzt.

Für die nun zur Überplanung vorgesehenen Gebiete würde es den Fortbestand der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung bedeuten. Die Entwicklungsabsichten des Marktes Wilhermsdorfs sowie des Vorhabenträgers im Marktgemeindegebiet wären dann allerdings nicht umsetzbar. Es würde kein zusätzlicher Wohnraum und auch keine zusätzlichen Arbeitsplätze wie auch Einnahmen aus Gewerbesteuer im Bereich des Marktes Wilhermsdorf entstehen. Mit der fortwährenden landwirtschaftlichen Nutzung gelangen weiter Nitrate und Pflanzenschutzmittel in den Boden. Die dringend angestrebte Innenentwicklung des Umfeldes des Schlosshofes mit Verbesserung der dort bestehenden städtebaulichen Defizite wäre auf absehbare Zeit nicht umsetzbar. Die dort bestehenden Immissionskonflikte würden aufrechterhalten.

Somit stellt der Beibehalt der bisherigen Flächendarstellung keine geeignete Entwicklungsoption dar.

Die mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung beabsichtigte Erweiterung der gewerblichen Nutzung sowie der Wohnbauflächen ist im Verhältnis zu den bestehenden Siedlungsstrukturen als verträglich zu erachten. Der überplante Standort bietet den Vorteil einer guten verkehrstechnischen Erschließung und der im Verhältnis guten Lösungen der Immissionskonflikte mit dem städtebaulichen Umfeld. Es kann zudem ein guter Beitrag zur weiteren Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen geleistet werden.

Der hierdurch entstehende umfangreiche Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist in der Gesamt abwägung als noch vertretbar zu erachten. Hierbei beachtet wurde auch der Sachverhalt, dass es sich bei den in der Bodenschätzung mit einem Ackerschätzungsrahmen von 45/46 um, im mittelfränkischen Bereich, durchschnittliche bis leicht überdurchschnittliche Böden handelt. Kein Flächenverlust würde nur entstehen, wenn auf eine Planung verzichtet werden würde. In den vergangenen Jahren wurden zumeist ein Anbau von Energiepflanzen auf den Flächen vorgenommen. Somit standen die Flächen faktisch in der jüngeren Vergangenheit bereits nicht für die Produktion von Nahrungsmitteln zur Verfügung. Nach Kenntnis des Markts Wilhermsdorf führen die Überplanungen auch zu keinen existenzbedrohenden Auswirkungen auf die bisherigen Bewirtschafter der Flächen. Festzustellen bleibt, dass auch die im Flächennutzungsplan alternativ dargestellten Flächen ein Eingriff in bestehende landwirtschaftlich genutzte Flächen entstehen würden. Auch hier würde nur bei Verzicht auf weitere Flächenentwicklungen kein Eingriff entstehen.

Im Marktgemeindegebiet sind entsprechend den vorstehenden Ausführungen nach aktuellem Kenntnisstand keine alternativ besser geeigneten Flächen verfügbar.

In der Gesamtabwägung wurden durch den Markt Wilhermsdorf im Ergebnis den zu erwartenden positiven Ergebnissen der Planung für das Marktgemeindegebiet der Vorrang vor den negativen Auswirkungen auf die Flächenverfügbarkeit und dem Verlust an landwirtschaftlichen Flächen gegeben. Ein Verzicht auf die Planungen und die Beschränkung auf die ausschließliche Innenentwicklung stellt zum aktuellen Zeitpunkt keine sinnvolle Entwicklungsalternative dar und würde aller Voraussicht nach negative Auswirkungen auf die städtebaulich geordnete Gesamtentwicklung der Kommune haben. Die Kommune wird aber die Anstrengungen zur Forcierung der Innenentwicklung verstärken. Beispielhaft sei hier neben der Beratung der privaten Eigentümer die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zusammen mit der WBG Zirndorf sowie der Erwerb und Nachnutzung der Gebäude Hauptstraße 40 – 44 genannt.

Im Ergebnis war daher festzustellen, dass die nun überplanten Bereiche in Abwägung aller Belange, insbesondere unter Beachtung der Landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetzen als geeignete Entwicklungsfläche zu erachten sind.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans soll in den Änderungsbereichen die städtebaulich geordnete Entwicklung der Flächen für die gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen und ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Betriebshof“ im Westen von Wilhermsdorf planerisch vorbereitet werden. Hiermit soll die langfristige Entwicklung der Gewerbestrukturen in Wilhermsdorf gefördert werden. Weiterhin soll der örtlichen Bevölkerung in angemessenem Umfang die Möglichkeit zur weiteren Ansiedlung im Marktgemeindegebiet gegeben werden und hierdurch die dem nachweisbaren Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung getragen werden.

Mit der geplanten Betriebsaussiedlung durch Darstellung einer Sondergebietsfläche auf Ebene des Flächennutzungsplans kann die geplante Innenentwicklung im Ortszentrum vorgenommen werden und hiermit mittelfristig eine Verbesserung der Gesamtattraktivität von Wilhermsdorf erzeugt werden kann.

Mit der zukünftigen Darstellung von Wohnbauflächen statt Grünflächen am Südrand der bestehenden Siedlungsstrukturen an der Neustädter Straße werden Möglichkeiten zur Nachverdichtung im Bestand geschaffen.

Unter Beachtung der unter 2.10 dargestellten Standortalternativenprüfung sind diese Änderungen in Abwägung aller Belange als verträglich zu erachten.

Wie unter 1. bereits ausgeführt, wird für den Änderungsbereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Wohn- und Gewerbegebiet „WEST“ sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“ durchgeführt.

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans

4.1 Künftige Nutzungen und landschaftsplanerische Darstellungen

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden folgende Änderungen vorgenommen:

Die Flächen im südlichen Änderungsbereich werden zukünftig als Wohnbauflächen dargestellt. Hiermit soll eine angemessene Nachverdichtung der Bestandsflächen ermöglicht werden, wie sie dort in Teilbereich als Innenentwicklungsmaßnahmen bereits begonnen wurden. Es handelt sich hier um Flächen die im dortigen Planungsrecht des zwischenzeitlich aufgehobenen Bebauungsplans bereits als Wohnbauflächen festgesetzt war. Die bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans standen hier zu einem gewissen Grad im Widerspruch zu den planungsrechtlich vorgesehenen Flächenentwicklungen. Die nun wieder vorgesehene Darstellung soll diesen Widerspruch beheben, da planerisch hier seitens des Markts Wilhermsdorf eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht werden soll. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind durch die Umwandlung von Grünflächen in Wohnbaufläche nicht zu erwarten. Es handelt sich hier zudem um private Grundstücksflächen, welche faktisch seitens der dortigen Eigentümer bereits für eine Nachverdichtung vorgesehen sind. Durch Eingrünungsmaßnahmen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans können die Auswirkungen auf das Ortsbild geringgehalten werden. Landschaftsplanerische Auswirkungen auf Ebene des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich.

Die Flächen im nördlichen Änderungsbereich werden zukünftig von Westen nach Osten wie folgt dargestellt; zunächst wird der bisher als gewerbliches Bauland dargestellte Bereich im Umfeld der Höchstspannungsfreileitungen zukünftig wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Anschluss daran wird der Bereich zwischen den beiden Freileitungen als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Betriebshof“ für die Aussiedlung des im Ortszentrum beheimateten Erdbau- und Transportunternehmens dargestellt. Daran schließt sich als neue Darstellung der Flächen eine Entwicklung gewerblichen Baulandes für die Weiterentwicklung der Gewerbestrukturen von Wilhermsdorf an. Der verbleibende Änderungsbereich zwischen dem gewerblichen Bauland und den vorhandenen Siedlungsstrukturen von Wilhermsdorf wird dann als Wohnbaufläche dargestellt.

Ziel dieser Darstellungen ist die städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung von Wilhermsdorf mit angemessener Erweiterung der Wohnbaustrukturen im Anschluss an den Bestand sowie daran anschließend der städtebaulich verträglichen Entwicklung von Gewerbestrukturen mit aus Immissionsschutzsicht „leiseren“ Gewerbebetrieben im Osten des Gewerbegebietes und „lauteren“ Betrieben im Westen und dem Abschluss der Siedlungsentwicklung durch die Sondergebietsflächen für den Betriebshof. Hiermit kann in der Gesamtschau auch dem Anspruch an die Siedlungsanbindung einer neuen Siedlungsentwicklung noch hinreichend entsprochen werden.

Die mit der Planung vorgenommen Aufgabe von gewerblichen Nutzflächen in nicht angebundener Ortslage war notwendig, um eine übermäßige Längsentwicklung der Siedlungsentwicklung im Sinne einer Bandartigen Siedlungsstruktur vermeiden zu können.

Die dort verlaufende Höchstspannungsfreileitung soll bewusst das zukünftige westliche Ende der Siedlungsentwicklung von Wilhermsdorf bestimmen. Die Aufgabe der dortigen gewerblichen Nutzflächendarstellungen war zudem aufgrund der zu erwartenden bzw. bekannten Einschränkungen einer Nutzung durch den Betreiber der Freileitung angezeigt.

Mit der nun dargestellten Gesamtentwicklung soll die städtebaulich geordnete Gesamtentwicklung des zuvor beschriebenen erkennbaren zusätzlichen Wohnbaulandbedarfs in Wilhermsdorf aber auch der Bedarf an zusätzlichen gewerblichen Nutzflächen mittel- und langfristig abgebildet werden können.

Die Entwicklungsstruktur entlang der bestehenden Straße „An der Steige“ ergibt sich hierbei zudem aus den topographischen Rahmenbedingungen, der möglichen äußeren Verkehrserschließung sowie den Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten. Kompaktere Anordnungen waren aufgrund der südlich der Straße „An der Steige“ bestehenden topographischen Verhältnisse und der dort angrenzenden wertvolleren landschaftlichen Strukturen in der Abwägung als nicht vertretbar zu erachten. Besser geeignete Entwicklungsflächen konnten zudem im Rahmen der erfolgten Standortalternativenprüfung nicht identifiziert werden. Insgesamt sollen ca. 3 ha Sondergebietsfläche für den Erdbau- und Transportunternehmer, ca. 8 ha gewerbliche Nutzfläche sowie ca. 4 ha Wohnbauflächen entwickelt werden.

Aufgrund der Entwicklung der Siedlungsstrukturen in den Landschaftsraum war es zur landschaftlich verträglichen Entwicklung der neuen Siedlungsflächen bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans angezeigt, landschaftsplanerische Darstellungen aufzunehmen.

Die neuen Siedlungsflächen sind daher im Übergang zu den freien Landschaftsräumen verbindlich einzugrünen. Die Eingrünungsmaßnahmen sind dabei erforderlich, um die Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme zu minimieren sowie einen landschaftlich guten Übergang zwischen den neuen Siedlungsstrukturen und dem Naturraum im Umfeld zu schaffen.

Im gleichen Sinne wurde entlang der Straße „An der Steige“ die Darstellung einer Pflanzung von Baumreihen mit aufgenommen. Auch diese Darstellung dient der Minimierung der Auswirkungen der Planungen und soll zudem den Straßenraum entlang der Steige zukünftig landschaftlich mitbestimmen. Hiermit soll zudem ein Leitelement für Vögel und andere Tierarten entwickelt werden.

Am Nordrand der gewerblichen Nutzflächen fällt das Gelände in einen Einschnitt ab. Der topographische Einschnitt verstärkt sich dabei nach Osten, so dass es aus landschaftsplanerischer Sicht angezeigt war, die topographisch für den Landschaftseinschnitt relevanten Bereiche von einer Siedlungsnutzung freizuhalten. Diese Flächenabschnitte wurden daher zum Teil als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und im weiteren als Grünflächen bestimmt. Hiermit soll eine verträgliche landschaftsräumliche Entwicklung gewährleistet werden und gleichzeitig ausgeschlossen werden, dass eine übermäßige Flächeninanspruchnahme nach Norden erfolgt.

Im Bereich der Wohnbauflächen wird ebenfalls der nördliche Randbereich als Grünflächen dargestellt. Hiermit soll eine geeignete Übergangszone zwischen den neuen Siedlungsstrukturen und den nördlich davon angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen geschaffen werden. Zudem wird hiermit ein klarer Übergang zu den Hangflächen im Norden geschaffen und hiermit eine weitere Siedlungsentwicklung in diese Richtung zum aktuellen Zeitpunkt ausgeschlossen.

Die Feldflur nördlich der ehem. Staatsstraße zeichnet sich durch das Fehlen von wesentlichen landschaftlich strukturierenden Elementen aus. Die Feldflur wurde hier im Wesentlichen „freigeräumt“. Aktuell ist als einziges verbleibendes Element eine Obstbaumreihe parallel eines Flurbereinigungsweges vorhanden. Im Planungsprozess wurde sorgsam geprüft, ob dieses Strukturelement aufrechterhalten werden kann. Da jedoch für die geplante Gewerbeflächenentwicklung die Notwendigkeit besteht, größere Geländeänderungen vorzunehmen, war nach sorgsamer Würdigung und unter besonderer Berücksichtigung möglicher artenschutzrechtlicher Belange festzustellen, dass ein Erhalt der Baumreihe den Entwicklungszielen der

Gewerbeflächen deutlich entgegenstehen würde. Von der Darstellung eines Erhaltungsgebotes für die Baumreihe wurde daher Abstand genommen. Um gleichzeitig aber dem Ziel auch in Nord-Süd-Richtung mehr landschaftliche Gestaltungselemente einzuplanen, Rechnung trage zu können, wurden zwischen den verschiedenen Nutzungsarten bewusst Grünzäsuren eingeplante, in welchen Eingrünungsmaßnahmen, die der Biotopvernetzung dienen sollen, mit dargestellt werden. Hiermit werden neue verbindende Elemente geschaffen und dadurch auch eine gute Ein- und Durchgrünungen der verschiedenen Nutzungsbereiche geschaffen.

Da aus den Planungen zunächst Immissionskonflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen selbst, aber auch auf das städtebauliche Umfeld bzw. in das Planungsgebiet von außen nicht ausgeschlossen werden können, wurde für die betreffenden Bereiche des Gewerbegebietes und des Wohngebietes eine Darstellung bzgl. notwendiger Immissionsschutzmaßnahmen aufgenommen.

Insgesamt kann mit der nun vorgesehenen Flächendarstellung eine angemessene Erweiterung der Wohn- und Gewerbeflächenangebote in Wilhermsdorf realisiert werden. Die Auswirkungen auf den Naturraum und das Landschaftsbild können durch die getroffenen Darstellungen zur Ein- und Durchgrünung sowie zur Anlage von Grünflächen hinreichend minimiert werden.

4.2 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungsbereichs	ca.	21,5 ha	100,00 %
---	------------	----------------	-----------------

Bisherige Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

Flächen für die Landwirtschaft	<i>ca.</i>	16,65 ha	77,4 %
Gewerbliches Bauland	<i>ca.</i>	4,5 ha	20,9 %
Sonstige Grünfläche	<i>ca.</i>	0,35 ha	1,7 %

Vorgesehene Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

<i>Sondergebiet</i>	<i>ca.</i>	3,1 ha	14,4 %
<i>Gewerbliche Bauflächen</i>	<i>ca.</i>	8,3 ha	38,6 %
<i>Wohnbauflächen</i>	<i>ca.</i>	4,5 ha	20,9 %
<i>Ausgleichsflächen und Grünflächen</i>	<i>ca.</i>	3,0 ha	14,0 %
<i>Landwirtschaftliche Flächen</i>	<i>ca.</i>	2,6 ha	12,1 %

4.3 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Mit den vorgesehenen Darstellungen in den Änderungsbereichen erfolgt auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans zunächst kein unmittelbarer Eingriff im Sinne des Naturschutzes.

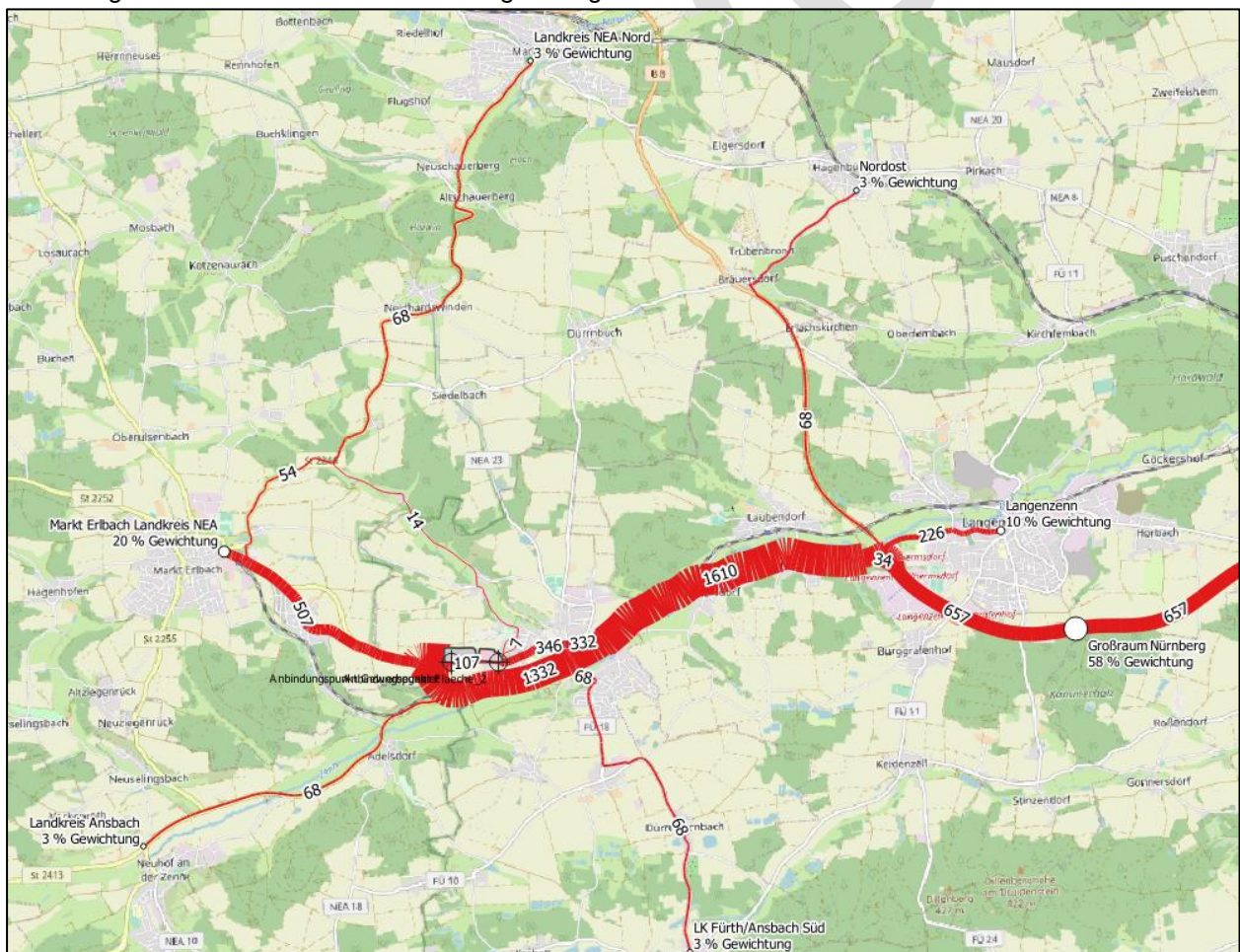
Vielmehr werden mit den vorgesehenen neuen Darstellungen, die in den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen für die Siedlungsflächen westlich von Wilhermsdorf beabsichtigen Entwicklungen auf Ebene des Flächennutzungsplans aktiv mit begleitet. Dies dient der planerischen angemessenen Vorbereitung dieser Entwicklungsabsichten sowie der Abwägung der grundsätzlichen Vereinbarkeit der Planungsabsichten. Die Eingriffsregelung und konkrete Ermittlung sowie Umsetzung des erforderlichen jeweiligen Ausgleichs werden in den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen geregelt.

Ein Kompensationsbedarf auf Ebene des Flächennutzungsplans ist daher zunächst nicht nötig. Fachlich war es aber angezeigt, im Landschaftsraum wichtige Teilflächen durch eine Darstellung als Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. als Grünflächen von einer Bebauung auszunehmen. Diese sind entsprechend als Ausgleichsflächen für den mit Siedlungsentwicklungen einhergehenden Eingriff in den Naturraum zu entwickeln und aufzuwerten. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass diese Ausgleichsfläche nicht den zu erwartenden Gesamtkompensationsbedarf abbilden wird, sondern lediglich eine Teilfläche im Rahmen einer Gesamtkonzeption darstellt.

4.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des großen Änderungsbereichs erfolgt über die vorhandene Straße „An der Steige“ am Südrand des Änderungsgebietes. Von dort erfolgt die verkehrstechnische Anbindung an die bestehenden Siedlungsflächen von Wilhermsdorf im Osten. Im Westen besteht Anschluss an die Staatsstraße 2252, von dort sind weitere überörtliche Verkehrswege zu erreichen. Nach Osten ist über die Straße „An der Steige“ das Ortszentrum und von dort auch die weitere übergeordnete Erschließung in Richtung Großraum Nürnberg erreichbar. Die Ortsdurchfahrt ist jedoch aufgrund des Ausbauzustandes sowie der Bebauungssituation nicht für größere Verkehrsaufkommen geeignet. Im Rahmen der Abwägungsentscheidungen zu den Planungsabsichten hat der Marktgemeinderat im Rahmen seiner örtlichen Verantwortlichkeiten beschlossen, die Ortsdurchfahrt von Wilhermsdorf in Richtung Hauptstraße zukünftig für den Durchgangsverkehr zu sperren. Hiermit soll ausgeschlossen werden, dass zukünftig übermäßige Verkehrsbelastungen für die Ortsdurchfahrt und die dort angeordneten sozialen Einrichtungen (Schule, Kita) entstehen.

Das Verkehrsaufkommen aus den Änderungsbereichen wird daher auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans untersucht und im Rahmen ein entsprechendes Gutachten zur Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts der Straße „An der Steige“ und der Staatsstraße 2252 geprüft. Auch die Auswirkungen der zu erwartenden Verkehrszusatzbelastungen werden in diesem Zuge erfasst und bewertet. Um bereits auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans eine erste Abschätzung der Auswirkungen zu erwartenden Verkehrsbelastungen vornehmen, wurde mit dem Programm „Projekt-Check“ der HafenCity Universität Hamburg in Kooperation mit dem Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung, Dortmund und der Gertz, Gusche Rügenapp GbR eine grobe Ermittlung der zu erwartenden Verkehrsbelastungen sowie eine Verteilung in den Quell/Zielverkehrsrichtungen vorgenommen.



Übersichtskarte Verkehrsmengen/ Zulaufwege, Darstellung aus Programm Projekt-Check © Kartengrundlage Openstreet-Map

Markt Wilhermsdorf – Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für den Teilbereich des Bebauungsplanes „WEST“ sowie

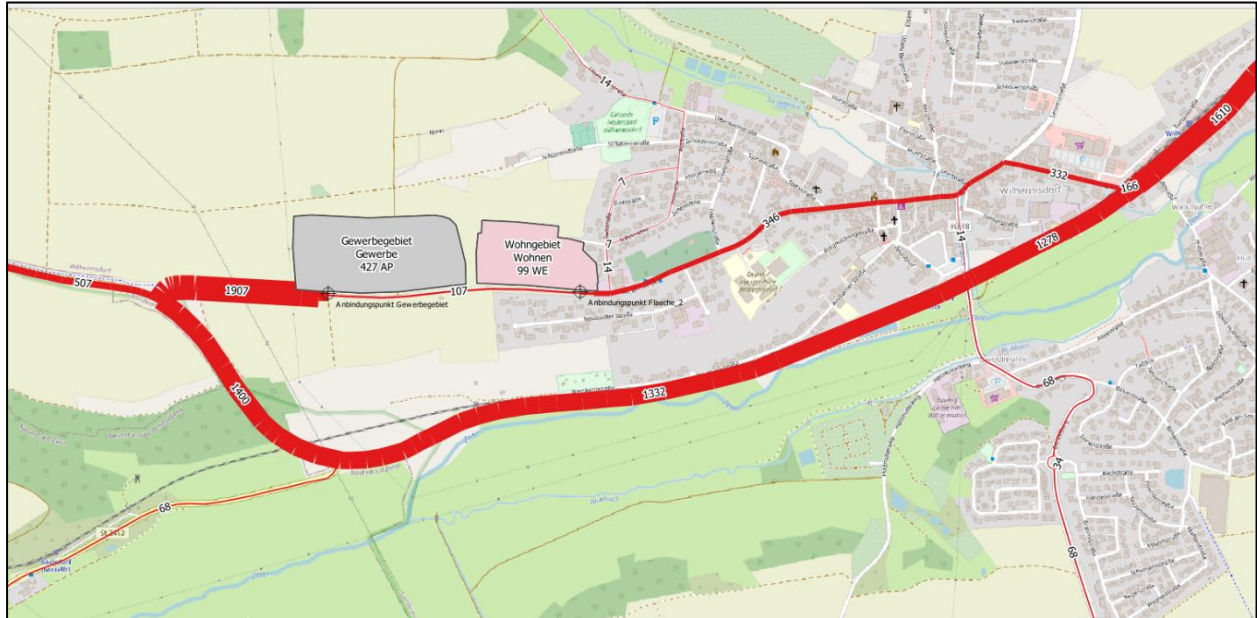
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“

Begründung im Stand des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 20.10.2023

Die Gewichtung wurde hierbei entsprechend der Erfahrungen so gewählt, dass davon auszugehen ist, dass die hauptsächlichen Verkehrsbelastungen von und in Richtung Großraum Nürnberg entstehen. Mittels des Programms wurden dann die Zeit-/Wegebeziehungen ermittelt. Hieraus ergibt sich folgende Verkehrsverteilung von Fahrzeugen pro 24 h:

In der lokalen Mikrosituation stellt sich die Situation wie folgt dar:



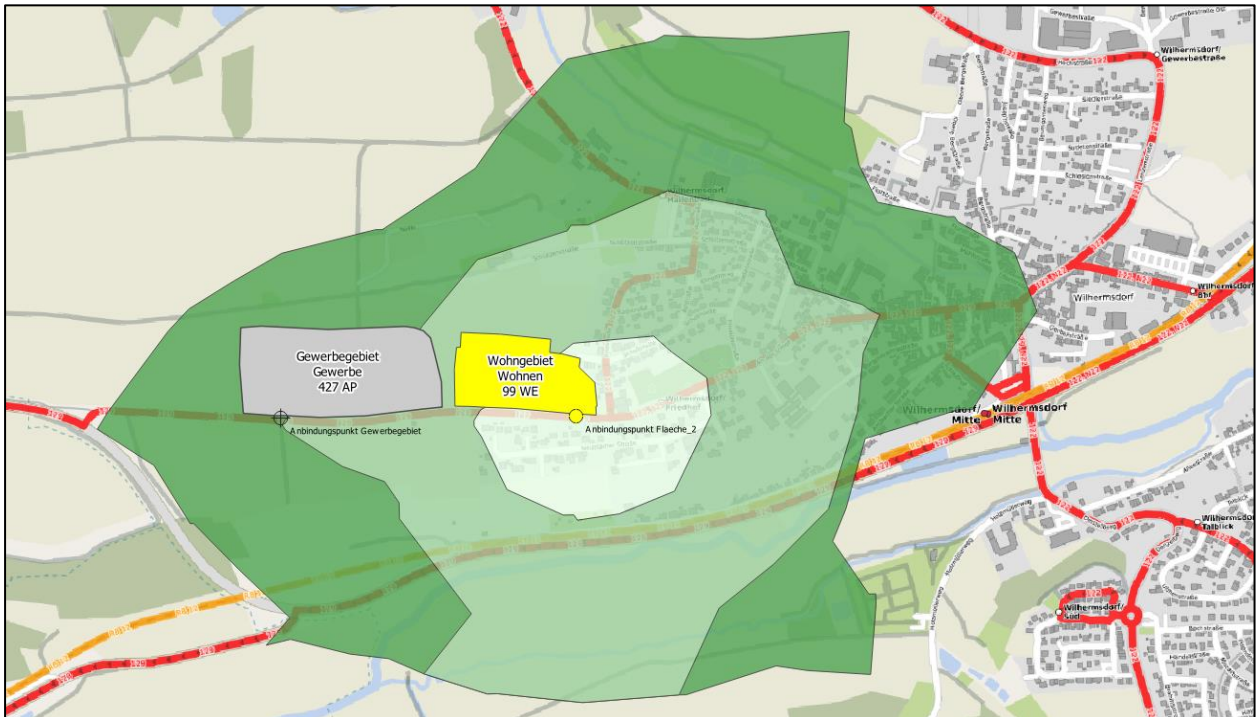
Es zeigt sich, dass insbesondere aus den geplanten Gewerbegebietsstrukturen in der Ortsdurchfahrt von Wilhermsdorf nicht mehr erheblichen zusätzlichen Belastungen zu rechnen sein wird. Die Weg-/Zeitbeziehungen zeigen, dass eine Verkehrsabwicklung über die Staatsstraße sowie die dortige Anbindung an die Straße „An der Steige“ die hauptsächliche Wegebeziehung darstellen wird. Gleichzeitig zeigt sich auch, dass für die Wohnbebauung aufgrund der Art der Nutzung die Wegeziehung über das Ortszentrum von deutlich höherer Bedeutung ist. Die zu erwartenden Zusatzbelastungen können aber nach aktueller Einschätzung über die bestehenden Straßen noch gut abgewickelt werden. Mit der beschlossenen Sperrung der Ortsdurchfahrt für den LKW-Verkehr werden übermäßige Belastungen ausgeschlossen

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die in vorstehenden Darstellungen hinterlegten Zahlenwerte lediglich Anhaltspunkte aufgrund allgemeiner empirischer Annahmen darstellen. Eine konkrete Überprüfung und Bewertung erfolgt auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans.

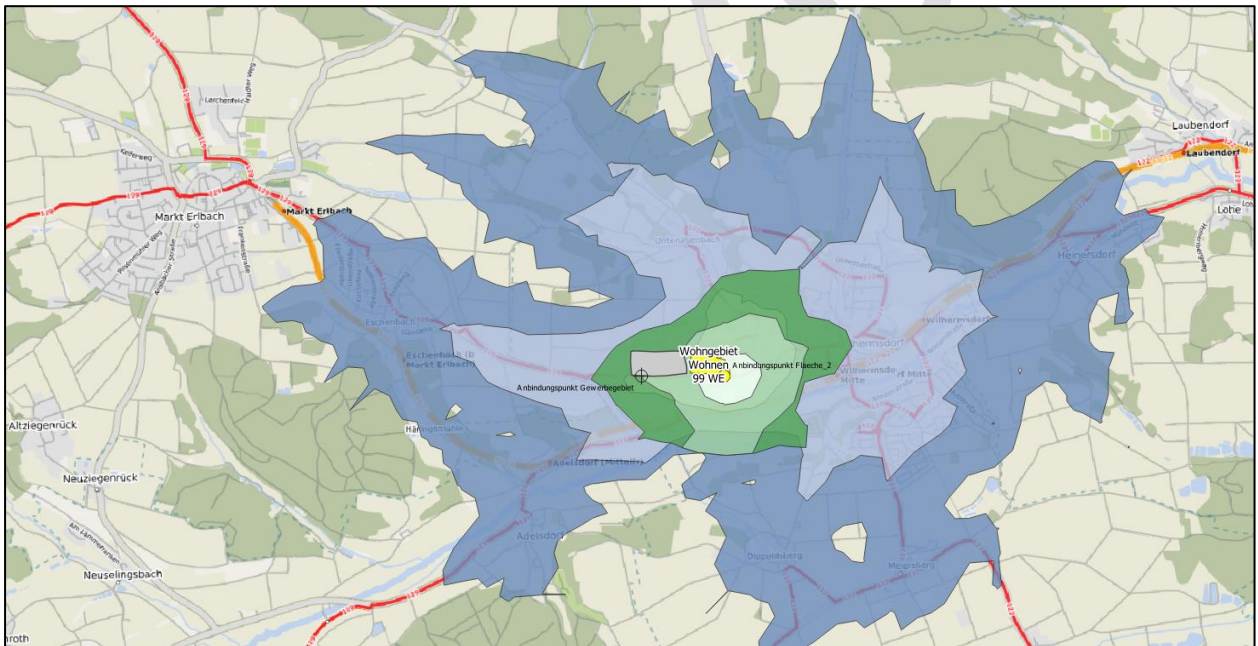
Für die zweite (südliche) Änderungsfläche ist eine zusätzliche verkehrstechnische Erschließung nicht erforderlich, der Bereich wird im Zusammenhang mit den angrenzenden Wohnbauflächen bisher jeweils als Hausgarten genutzt. Die dort zukünftig wieder mögliche Nachverdichtung kann hinreichend sicher über die bestehende Neustädter Straße abgewickelt werden.

Im Weiteren wurde bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans geprüft, wie sich die fuß- und radläufige Erreichbarkeit der Flächen in der Ortsrandlage darstellt. Nachstehend abgebildet ist der in 15 Minuten fußläufig erreichbare Bereich, ausgehend von der geplanten Wohnbebauung:

Insbesondere Ortskern, Kindergarten sowie Grund- und Mittelschule sind fußläufig noch hinreichend gut erreichbar. Die Darstellung stellt die Erreichbarkeit dabei abgestuft in 3 Bereiche im 5 Minutenraster dar.

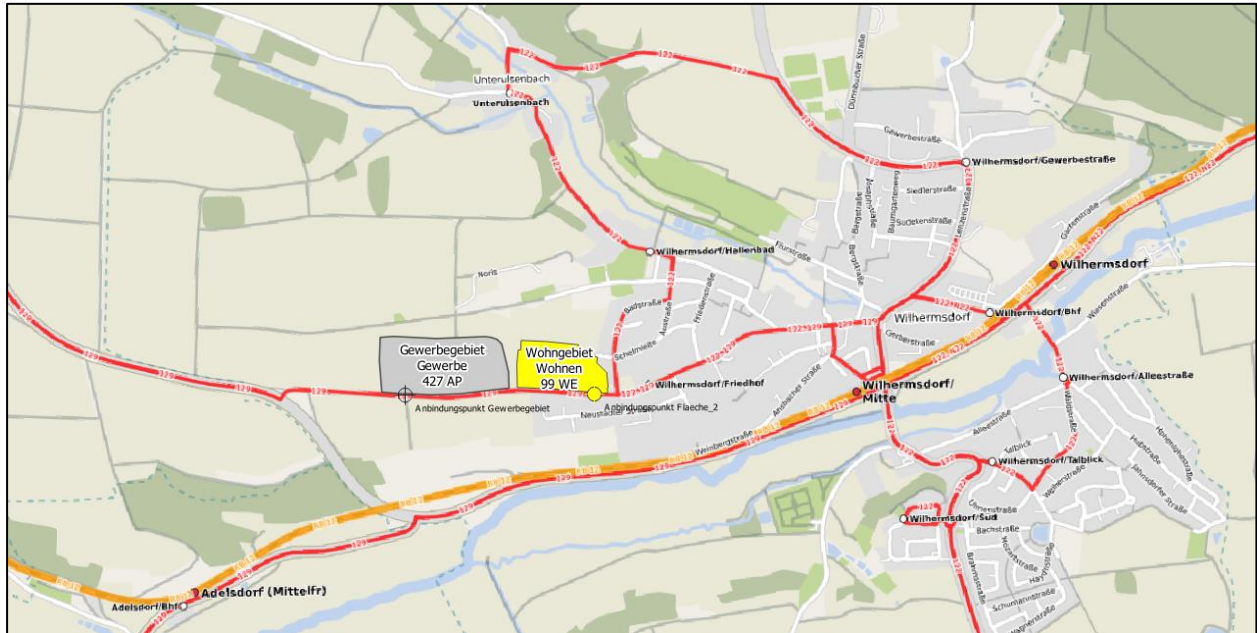


Bezogen auf die Erreichbarkeit mittels Fahrrad stellt sich die Situation im einem 15 Minuten Umkreis, ebenfalls abgestuft in 3 Abschnitte (5, 10, 15 Minuten) wie folgt dar:



Auch hier kann grundsätzlich von einer guten Erreichbarkeit ausgegangen werden. Während im lokalen örtlichen Bereich eine Fahrradnutzung zumeist im Mischverkehr auf den öffentlichen Straßen erfolgen muss, ist im überörtlichen Verkehr durch den Ausbau des getrennten Radwegenetzes in den vergangenen Jahren eine deutliche Attraktivitätssteigerung festzustellen. Die Lage des Planungsgebietes ist hierbei unkritisch zu erachten. Zwar liegen die Planungsflächen, bezogen auf den Ortskern, mit am höchsten Punkt von Wilhermsdorf, dies ist aber der örtlichen Topografie geschuldet. Der klare Trend zum Elektrofahrrad gleicht diese, zunächst als Nachteil zu erachtende Lagesituation hinreichend aus.

Bezogen auf den ÖPNV stellt sich die örtliche Mikrolage zunächst als nachteilig dar:



Im Umfeld des Planungsgebiets verkehrt aktuell lediglich eine als „Schulbuslinie“ zu erachtende Busverbindung mit wenigen Fahrten am Tag. Wilhermsdorf verfügt aber im Ortszentrum mit dem dortigen Regionalbahnhof eine sehr gute überörtliche ÖPNV-Anbindung an den Großraum Nürnberg. Dieser Haltepunkt ist ausgehend von den geplanten Wohnbaustrukturen auch noch in für den ländlichen Raum verträglicher fußläufiger Entfernung erreichbar. Wünschenswert wäre hier allerdings mittelfristig ein Ausbau des ÖPNV-Angebots. Dies kann aber nur auf Ebene des Landkreises erfolgen, da Wilhermsdorf selbst hier keine Entscheidungsmöglichkeiten besitzt.

Die verkehrstechnische Erschließung der Änderungsbereiche kann somit als gewährleistet betrachtet werden. Die weiteren Details der Erschließung werden auf Ebene späterer Bebauungspläne, bzw. durch die konkreten Bauvorhaben geregelt.

4.5 Ver- und Entsorgung, Starkregenereignisse

Für die darzustellenden Änderungsflächen sind neue Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich.

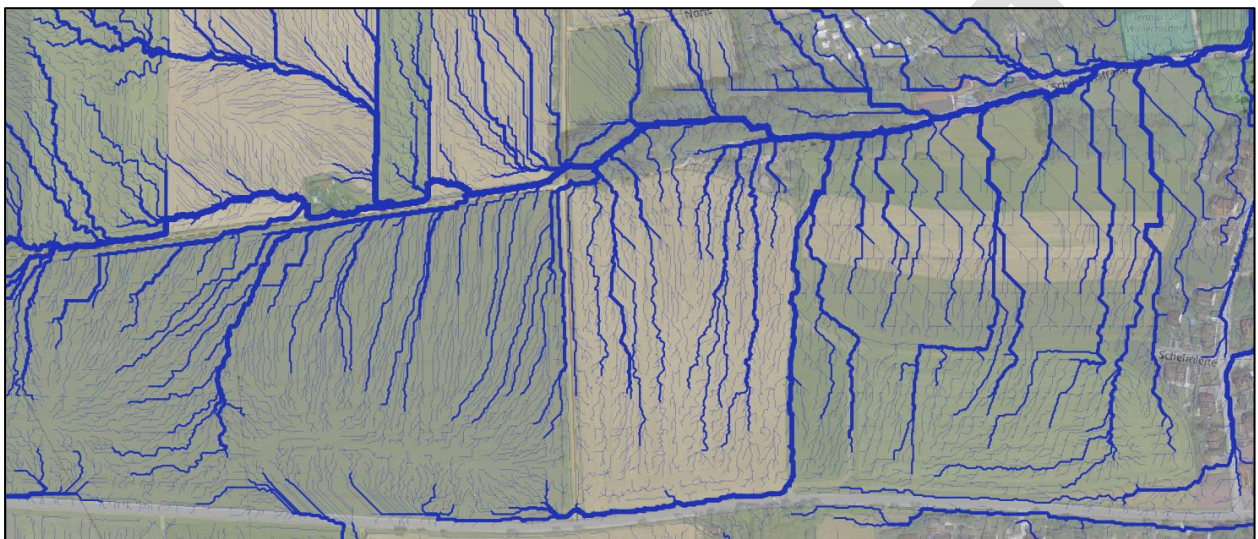
Anfallendes Schmutzwasser aus den geplanten Gewerbe- und Wohnbaustrukturen kann nach aktuellem Kenntnisstand noch hinreichend sicher über die vorhandenen Kapazitäten der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes „Oberes Zenntal“ behandelt werden. Der Anschluss wird hierzu aller Voraussicht nach über die bestehenden Entwässerungsanlagen an der Steige erfolgen.

Niederschlagswasser aus dem Planungsgebiet muss den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgend, aber von Schmutzwasser getrennt behandelt werden. Hierbei ist eine örtliche Versickerung grundsätzlich eine Ableitung vorzuziehen.

Die bekannten Bodenverhältnisse lassen zum aktuellen Zeitpunkt nicht erwarten, dass eine vollständige örtliche Versickerung möglich sein wird. Dementsprechend muss im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planungen eine geordnete Ableitung entwickelt werden. Diese kann aller Voraussicht nach nur nach Nordosten in Richtung Ulsenbach realisiert werden. Da der Ulsenbach jedoch durch das Ortszentrum von Wilhermsdorf läuft, muss für eine geordnete Ableitung eine umfassende Rückhaltung der Ableitung vorgeplant werden.

Eine Ableitung kann zur Vermeidung von Gefahren für die Niederlieger und das Ortszentrum nur stark gedrosselt erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass eine Ableitung auf den natürlichen Abfluss der bisher unversiegelten Flächen zu beschränken ist. Bei der Dimensionierung der Rückhaltung muss das Gefahrenpotenzial für die Niederlieger in der Wahl des maßgeblichen Regenereignisses abgewogen berücksichtigt werden. Es ist davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall mindestens ein 30 jährliches Regenereignis als Berechnungsgrundlage für die Rückhaltungen angesetzt werden muss. Sinnvoll erscheint hier, eine deutlich höhere Sicherheit einzuplanen, um das Gefährdungspotenzial für die Unterlieger zu minimieren. Eine konkrete Planung kann aber erst auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne sicher erfolgen.

Der Umgang mit Gefahren aus Starkregenereignissen ist sowohl für die weitergehenden Planungen in den Änderungsbereichen selbst als auch für die Minimierung der Gefahren für das städtebauliche Umfeld von hoher Bedeutung. Nachstehende Darstellung zeigt den Abfluss von Niederschlagswasser auf der Oberfläche in der Bestandssituation. Hierbei zeigt sich deutlich, dass der natürliche Oberflächenwasserabfluss in Richtung der bestehenden Siedlungsstrukturen erfolgt.



Bei den weitergehenden Planungen ist daher dafür Sorge zu tragen, dass diese Gefahren aus den Veränderungen des Oberflächenabflusses nicht verstärkt werden und im besten Fall die bestehenden Gefahren sogar minimiert werden.

Für die Versorgung werden umfangreiche Netzerweiterungen erforderlich. Diese sind im Rahmen der konkreten Planungen zu dimensionieren und hierfür Flächen in den Planungen vorzusehen. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere für die Löschwasserversorgung eine Bevorratung in den gewerblichen Nutzflächenbereichen erforderlich werden wird.

Aktuell quert eine 20kV Freileitung der N-Ergie Netz GmbH den Bereich der geplanten gewerblichen Nutzflächen. Dies ist bei den weiteren Planungen bzgl. erforderlichen Schutzzonen, einer ggf. erforderlichen Verlegung oder Erdverkabelung zu beachten.

Gegebenenfalls vorhandene Drainagen der anschließenden Ackerflächen sind bei der Planung und Ausführung der Siedlungsstrukturen und insbesondere bei den Entwässerungsanlagen mit zu berücksichtigen.

Aus planerischer Sicht kann unter Berücksichtigung der auf den nachfolgenden Planungsebenen notwendigen Detailplanungen und Festsetzungen davon ausgegangen werden, dass die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs auf Ebene des Flächennutzungsplans als hinreichend gewährleistet erachtet werden.

4.6 Auswirkungen auf die Entwicklung von Wilhermsdorf sowie das regionale Umfeld

Mit den Planungen sollen die Siedlungsstrukturen von Wilhermsdorf vergrößert werden. Es soll sowohl neuen Wohnbaustrukturen geschaffen werden als auch durch die Schaffung neuer Gewerbeflächen das Angebot an wohnortnahen Arbeitsplätzen verbessert werden.

Für die zur Überplanung vorgesehenen Wohnbauflächen wurde eine Prognose bzgl. einer möglichen zu erwartenden Bewohneranzahl vorgenommen. Zusätzlich wurde über die Bevölkerungsentwicklung des Quartiers über einen Zeitraum zwischen 2025 und 2049 prognostiziert, um den zu erwartenden Anteil von Kindern und daraus potenziell resultierenden Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen u. ä. abzuleiten.

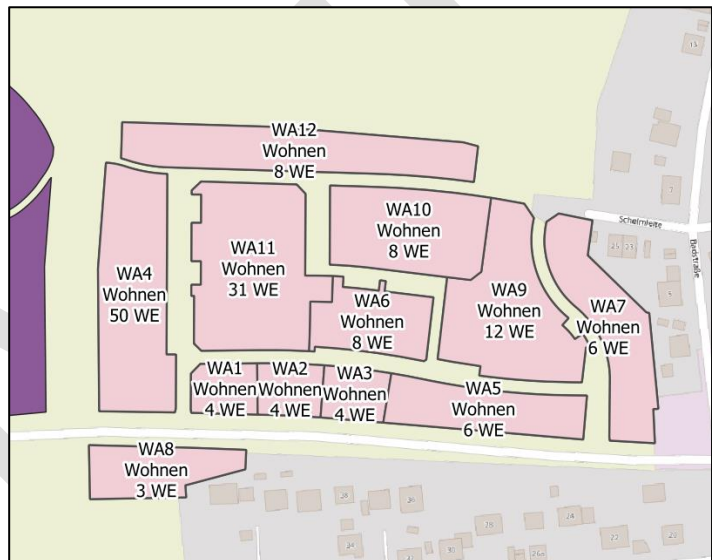
Für die Prognose wurde eine Differenzierung der potenziellen Nutzungsdichte vorgenommen. Neben Randbereichen mit typischer Einfamilienhausstruktur mit durchschnittlich ca. 13 Wohneinheiten pro Hektar Baufläche wurden hauptsächlich Fläche mit einer höheren Verdichtung in Form von Doppel- und Reihenhäusern mit einer Dichte von ca. 18 WE/ha angenommen. Im westlichen Randbereich wurden darüber hinaus höhere Dichten von ca. 30 WE/ha in Form von Mehrfamilienhäusern angenommen.

In der räumlichen Umsetzung stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

Insgesamt bietet sich bei Umsetzung der anzustrebenden Durchmischung der Wohnformen die Möglichkeit ca. 140 - 150 Wohneinheiten zu schaffen.

Um aus der so ermittelten Anzahl der Wohneinheiten Rückschlüsse auf die Bewohner zu ziehen, wurden folgende Ansätze gewählt:

- Einfamilienhaus: 3,2 Bewohner je Einheit
- Doppelhaushälfte: 3,0 Bewohner je Einheit
- Reihenhaus: 2,7 Bewohner je Einheit
- Mehrfamilienhaus: 1,9 Bewohner je Einheit

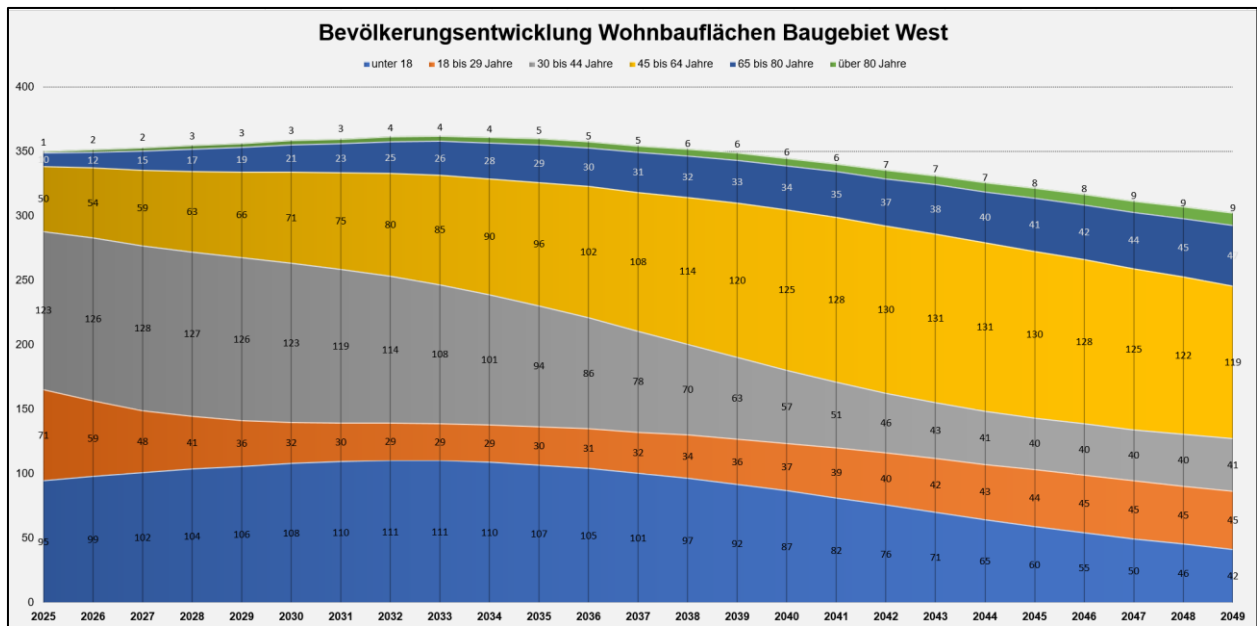


Die Bewohnerentwicklung bildet sich hierbei über die Zeitachse wie folgt ab:

Bevölkerungsentwicklung Baugelbiet "West - Wohn und Gewerbegebiet"		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
Alter		95	99	102	104	106	108	110	111	111	110	107	105	101	97	92	87	82	76	71	65	60	55	50	46	42
unter 16		71	59	48	41	36	32	30	29	29	29	30	31	32	34	36	37	39	40	42	43	44	45	45	45	45
16 bis 29 Jahre		120	126	128	127	126	123	119	114	108	101	94	86	78	70	63	57	51	46	43	41	40	40	40	40	41
30 bis 44 Jahre		50	54	59	63	66	71	75	80	85	90	96	102	108	114	120	125	128	130	131	131	130	128	125	122	119
45 bis 64 Jahre		10	12	15	17	19	21	23	25	26	28	29	30	31	32	33	34	35	37	38	40	41	42	44	45	47
65 bis 80 Jahre		1	2	2	3	3	3	3	4	4	4	5	5	6	6	6	6	7	7	7	7	8	8	9	9	9
über 80 Jahre		1	2	2	3	3	3	3	4	4	4	5	5	6	6	6	6	7	7	7	7	8	8	9	9	9
Gesamt		351	352	353	355	357	359	360	362	363	361	360	358	355	353	349	345	341	336	332	326	322	317	312	308	303

Über den Zeitraum hinweg bieten die neuen Siedlungsflächen die Möglichkeit ca. 350 – 360 Bewohnern in Wilhermsdorf eine neue Siedlungsmöglichkeit zu bieten. Die angestrebte Siedlungsentwicklung in dem prognostizierten Zeitraum steht somit im Einklang mit den sich aus Wohnbauflächenprognose ergebenden potenziellen Bevölkerungsentwicklungspotenzial für Wilhermsdorf von ca. 550 – 750 Einwohner.

Grafisch stellt sich eine potenzielle Bewohnerentwicklung für die neuen Wohnbauflächen in Addition und Relation der verschiedenen Altersgruppen wie folgt dar:

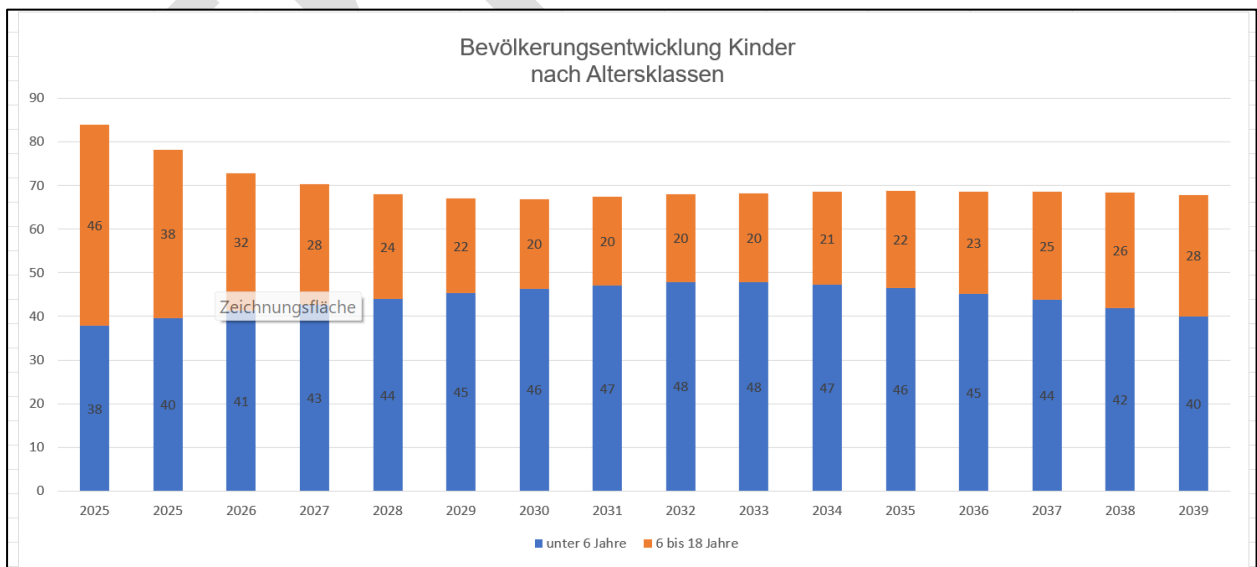


Der Anteil der Bevölkerungsgruppe unter 18 Jahren wurde dabei bei den Wohneinheiten im Durchschnitt mit 1/3 für die einzelnen Wohneinheiten der Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Reihenhäuser angenommen. Im Bereich von Mehrfamilienhäusern wurde aufgrund der Ortsrandlage mit einem reduzierten Jugendanteil von nur 22% gearbeitet.

Der Anteil der unter 18-Jährigen im Baugebiet lässt sich unter Berücksichtigung der allgemeinen Annahme des Demographie-Spiegels des Landesamtes für Statistik sowie der vorstehenden Bewohnerentwicklung folgendermaßen annehmen:

Anteil Kinder unter 6 Jahre an Bevölkerungsanteil unter 18 Jahren aus Baugebiet		2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Alter																	
unter 6 Jahre		38	40	41	43	44	45	46	47	48	48	47	46	45	44	42	40
6 bis 18 Jahre		46	38	32	28	24	22	20	20	20	20	21	22	23	25	26	28

Hierbei wurde als Prognose auf den Ausgangsannahmen des Demographie-Spiegels aufgebaut, wonach der Anteil der unter 6-Jährigen an der Bevölkerung mit ca. 38 % anzunehmen war.



Im Weiteren wurde im Anschluss auch vorgeprüft, welche Auswirkungen die Planung neuer Wohnbaustrukturen auf das regionale Umfeld besitzt.

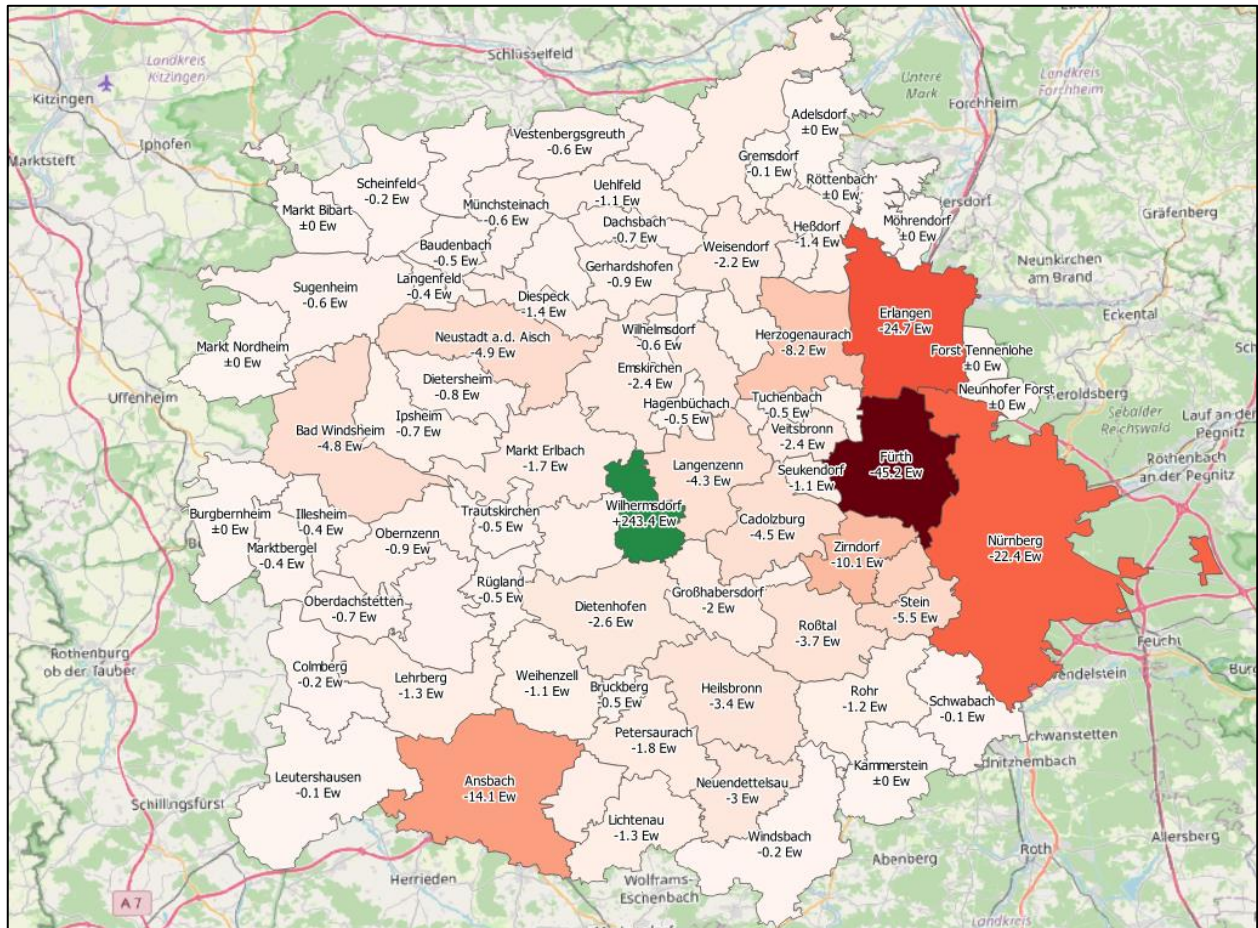
Markt Wilhermsdorf – Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für den Teilbereich des Bebauungsplanes „WEST“ sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“

Begründung im Stand des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 20.10.2023

Vorrangig ist die Entwicklung neuer Wohnbauflächen auf den Bedarf aus der örtlichen Bevölkerung ausgelegt. Wie aber auch der Demographiespiegel des Landesamtes für Statistik aufzeigt, ist in Wilhermsdorf auch mit Zuzug von außen in das Marktgemeindegebiet zu rechnen.

Mit Hilfe des Programms „Projekt-Check“ wurde daher auf Basis der dort hinterlegten statischen Annahmen ein Szenario möglicher Wanderungssalden aus dem regionalen Umfeld nach Wilhermsdorf ermittelt. Dieses stellt sich wie folgt dar:



Es zeigt sich, dass aus den unmittelbar angrenzenden Kommunen um Wilhermsdorf nur mit geringen Wanderungsbewegungen zu rechnen ist. Vielmehr ist davon auszugehen, dass größere Wanderungsbewegungen aus den Oberzentren bzw. der Metropole Nürnberg anzunehmen sind. Dies entspricht auch den tatsächlichen Nachfragen nach Wohnbauflächen bei der Verwaltung des Markts Wilhermsdorf. In der Abwägung ist daher diese Siedlungsentwicklung auch unter Berücksichtigung der Belange der Kommunen im Umfeld von Wilhermsdorf als vertretbar zu erachten.

Aus den Planungen ergeben sich zusätzliche Herausforderungen für die soziale Infrastruktur (Krippe, Kindergarten, Schulen, Seniorenwohnen u. w.) in Wilhermsdorf. Betrachtet man die vorstehend dargestellten Entwicklungen der einzelnen Altersgruppen, so ist festzustellen, dass nach ca. 10 Jahren der „Höhepunkt“ der jungen Bevölkerungsanteile erreicht ist und dann zunächst nachlässt.

Die zu erwartenden zusätzlichen Kinder sowie die Entwicklungen im Seniorenbereich aus der Gesamtentwicklung der Kommune im Allgemeinen und der vorliegenden Planungen im Besonderen sind in die Bedarfsplanung für die Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen sowie in den Bedarf an Plätzen im betreuten Wohnen einzustellen.

Markt Wilhermsdorf – Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für den Teilbereich des Bebauungsplanes „WEST“ sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“

Begründung im Stand des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 20.10.2023

Seitens des Markts Wilhermsdorf wurde das letzte größere Baugebiet Wilhermsdorf Süd BA2 ab dem Jahr 2015 erschlossen. Da die Baustrukturen den auch jetzt zu erwartenden Entwicklungen nur teilweise entsprechen werden, wurde im Folgenden untersucht, welche Auswirkungen die Planungen auf die vorhandenen sozialen Infrastrukturen haben werden.

Kinderbetreuungseinrichtungen

Im Bereich der Kinderentwicklung ist zu differenzieren zwischen den Altersgruppen „unter 6 Jahre“ und „6 Jahre bis unter 10 Jahre“. Entsprechend der Angaben im Demographie-Spiegel Bayern sowie Statistik Kommunal ist der Anteil der „unter 6-Jährigen“ am Bevölkerungsanteil mit ca. 38 % der „unter 18-Jahren“ zu bewerten. Hieraus ergibt sich statistisch für das Jahr 2022 entsprechend der Angaben des Demographie-Spiegels ein Bevölkerungsanteil von ca. 359 Kindern unter 6 Jahren im Marktgemeindegebiet. Der Anteil der „6-Jährigen bis unter 15-Jährigen“ ist mit ca. 48,4 % am Bevölkerungsanteil „unter 18-Jahren“ zu bewerten. Dies entspricht ca. 484 Kindern in dieser Altersstufe.

Aktuell verfügt der Markt Wilhermsdorf über 310 Betreuungsplätze für Kinder unter 6 Jahren. Hiervon entfallen 94 Plätze auf Angebote im Krippenbereich (Kinder unter 3 Jahre) und 216 Plätze auf Angebote im Kindergartenbereich (3 Jahre bis unter 6 Jahre). Im Krippenbereich besteht eine nahezu Vollauslastung. Im Bereich des Kindergartenangebotes kann aktuell jedem Kind ein Platz angeboten werden. Die Auslastungsquote liegt bei ca. 70 -80%, da nicht jedes Kind einen Platz in Anspruch nimmt. Im Moment können seitens des Markts Wilhermsdorf nahezu allen Anfragenden nach Kinderbetreuungsplätzen entsprechende Angebote unterbreitet werden.

Dem im § 24 Sozialgesetzbuch (SGB) VIII definierten und Bayerischen Kinderbildungs- und betreuungs-gesetz (BayKiBiG) umgesetzten Betreuungsanspruch kann der Markt Wilhermsdorf mit dem aktuellen Be-treuungsangebot angemessen Rechnung tragen. Eine erkennbarer Fehlbedarf ist aktuell nicht gegeben. Die aktuelle Betreuungsquote zwischen statistischen Bevölkerungsanteil unter 6 Jahren und dem Betreu-ungsangebot entspricht ca. 86 %.

Im Demographie-Spiegel für den Markt Wilhermsdorf wird davon ausgegangen, dass der Anteil der unter 3-Jährigen bis 2039 um ca. 16,5 % zurückgehen wird und der Anteil der 3-Jährigen bis unter 6-Jährigen um ca. 7,8 % bis 2039 zu nehmen wird. Unter Berücksichtigung dieser Entwicklung stellt sich entsprechend der prognostizierten Gesamtentwicklung der Bevölkerungsstrukturen im Demographie-Spiegel des Lan-desamtes für Statistik die Entwicklung der Altersgruppen von 0 Jahren bis 18 Jahre bis 2039 wie folgt dar:

Alter	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
unter 3 Jährige	179	196	195	194	193	210	209	208	207	206	206	205	206	204	203	203	202	201
3 Jahre bis unter 6 Jahre	180	197	195	193	192	207	206	204	202	201	199	198	191	196	195	193	192	191
6 Jahre bis unter 10 Jahre	229	251	250	249	249	270	270	269	268	267	266	266	267	265	264	263	263	262
10 Jahre bis unter 15 Jahre	255	283	285	288	290	318	320	322	324	326	328	330	332	332	334	336	338	339
15 Jahre bis unter 19 Jahre	156	173	174	176	177	194	195	197	198	199	200	201	203	202	204	205	206	207
	1000	1100	1100	1100	1100	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200	1200

Für das bestehende Kinderbetreuungsangebot im Krippenbereich ergibt sich somit bis 2039 folgende grundsätzliche Situation:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Betreuungsangebot 0- 3 Jahre (Bestand)	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94
möglicher Betreuungsgrad mit Bestand	53%	48%	48%	48%	49%	45%	45%	45%	45%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	46%	47%	47%
Fehlbedarf bei Annahme bei 100% Inanspruchnahme Betreuung	-85	-102	-101	-100	-99	-116	-115	-114	-113	-112	-112	-111	-112	-110	-109	-109	-108	-107
Bedarf bei Abdeckung 60 %	107	117	117	116	116	126	125	125	124	124	123	123	124	123	122	122	121	121
Fehlbedarf/Überschuss	-13	-23	-23	-22	-22	-32	-31	-31	-30	-30	-29	-29	-30	-29	-28	-28	-27	-27

Aktuell ist mit dem bestehenden Angebot ca. 53 % des Anteils der Altersgruppe von 0 – 3 Jahren abgedeckt. Da die Auslastung bereits sehr hoch ist und allgemein der Trend zur früheren Inanspruchnahme einer Betreuung der Kinder erkennbar steigt, wurde in der Prognose als Ziel eine Bedarfsdeckung von mind. 60 % angesetzt. Hieraus ergibt sich ein Fehlbedarf an Betreuungsplätzen von ca. 13 – 30 Plätzen. Dies entspricht bei einer max. Gruppengröße von 12 Plätzen im Krippenbereich einem Fehlbedarf von 2 - 3 Gruppen. Legt man entsprechend der Empfehlungen des BayKiBiG einen zusätzlichen Puffer von ca. 10 % an und berücksichtigt einen gewissen zusätzlichen Bedarf an Inklusionsplätzen (Ansatz 2 Regelplätze pro Inklusionsplatz), so ist mit einem zusätzlichen Bedarf von 3 – 4 Gruppen zu rechnen.

Markt Wilhermsdorf – Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für den Teilbereich des Bebauungsplanes „WEST“ sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“

Begründung im Stand des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 20.10.2023

Für den Bereich der Kindergartenbetreuung stellt sich die Situation wie folgt dar:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Betreuungsangebot 3 - 6 Jahre (Bestand)	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216	216
möglicher Betreuungsgrad mit Bestand	120%	110%	111%	112%	113%	104%	105%	106%	107%	108%	108%	109%	113%	110%	111%	112%	112%	113%
Überschuss bei Annahme von 100% Inanspruchnahme Betreuung	36	19	21	23	24	9	10	12	14	15	17	18	25	20	21	23	24	25
Bedarf bei Abdeckung 90 %	162	177	176	174	173	187	185	184	182	181	179	178	172	177	175	174	173	172
Fehlbedarf/Überschuss	54	39	40	42	43	29	31	32	34	35	37	38	44	39	41	42	43	44

Es zeigt sich in diesem Bereich auch mittelfristig eine ausreichende Deckung in den Angebotsstrukturen. Der bestehende Deckungsgrad lässt einen hinreichenden Puffer für die Berücksichtigung von Inklusionsplätzen und nicht vorhersehbaren Veränderungen. Ein zwingender Bedarf von zusätzlichen Kindergarten- gruppen wird zunächst nicht gesehen.

Im Bereich des Angebots an Hortplätzen, d.h. Betreuungsangeboten für Kinder im Grundschulalter hat der Markt Wilhermsdorf bereits ein Angebot geschaffen, welches einen guten Teil der notwendigen Plätze anbieten kann. Hier ist seitens des Bundesgesetzgebers ein Betreuungsanspruch ab dem 01.01.2026 vorge- sehen. Der Markt Wilhermsdorf plant daher im Rahmen des Schulneubaus das Angebot von bisher ca. 125 Plätzen auf zukünftig 200 Plätze auszubauen. Die Situation stellt sich im Marktgemeindegebiet unter Be- rücksichtigung der vorhandenen und geplanten Angebote wie folgt dar:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Betreuungsangebot 6 - 10 Jahre (Bestand)	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
möglicher Betreuungsgrad mit Bestand	87%	80%	80%	80%	80%	74%	74%	74%	75%	75%	75%	75%	75%	76%	76%	76%	76%	76%
Fehlbedarf bei Annahme bei 100% Inanspruchnahme Betreuung	29	51	50	49	49	70	70	69	68	67	66	66	67	65	64	63	63	62
Bedarf bei Abdeckung 80 %	183	201	200	200	199	216	216	215	214	214	213	212	214	212	211	211	210	210
Fehlbedarf/Überschuss	17	-1	0	0	1	-16	-16	-15	-14	-14	-13	-12	-14	-12	-11	-11	-10	-10

Mit den zukünftig vorgesehenen Angebotsstrukturen ist eine Betreuungsquote von ca. 74 % realisierbar. Für eine Vollbetreuung müssten Angebote von ca. 250 - 270 Plätze realisiert werden. Setzt man als Ziel- setzung lediglich eine Deckungsquote von 80 % für die Zukunft an, so ergibt sich ein geringer „Fehlbedarf“ von ca. 10 – 16 Plätzen. Typische Hortgruppengrößen werden mit 15 – 20 Plätzen angenommen. Somit ergibt sich, mit Puffer abgeschätzt, ein Bedarf von 1 – 2 zusätzlichen Hortgruppen.

Mit den hier nun geplanten Entwicklungen am Westrand von Wilhermsdorf besteht grundsätzlich die Ent- wicklungsmöglichkeit für ca. 320 – 360 Einwohner. Der Anteil der unter 6-Jährigen ist hierbei mit ca. 40 – 50 Kindern anzunehmen. Betrachtet man das „Gesamtbetreuungsangebot“ für Kinder von 0 – 6 Jahre im Marktgemeindegebiet so stellt sich das aktuell verfügbare Angebot wie folgt dar:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Betreuungsangebot 0- 6 Jahre Gesamt (Bestand)	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310	310
möglicher Betreuungsgrad mit Bestand	86%	79%	80%	80%	81%	74%	75%	75%	76%	76%	77%	77%	78%	77%	78%	78%	79%	79%
Fehlbedarf bei Annahme bei 100% Inanspruchnahme Betreuung	-49	-82	-80	-77	-75	-107	-105	-102	-100	-97	-95	-93	-88	-91	-88	-86	-84	-82
Bedarf bei Abdeckung 80 %	287	314	312	310	308	334	332	330	328	326	324	322	318	320	319	317	315	314
Fehlbedarf/Überschuss	23	-4	-2	0	2	-24	-22	-20	-18	-16	-14	-12	-8	-10	-9	-7	-5	-4

Insgesamt ist der Markt Wilhermsdorf für den zu erwartenden „Gesamtbeford“ an Kinderbetreuungseinrich- tungen einschließlich des Hortbereiches bereits gut aufgestellt. Geht man von der Zielvorgabe einer 80% Angebotsabdeckung aus, so besteht nur ein geringer Handlungsbedarf, welcher durch Erweiterungen der bestehenden Einrichtungen erreicht werden kann. Im Hortbereich stellt sich der Markt Wilhermsdorf mit dem geplanten Schulneubau bereits entsprechend modern auf, so dass hier voraussichtlich kein zusätzli- cher Bedarf aus den vorliegenden Planungen zu erwarten. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass mit den vorliegenden Planungen keine grundsätzlichen zusätzlichen Herausforderungen an die Kinderbetreu- ungseinrichtungen entstehen werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass für die vorliegenden Planun- gen mittelfristig Kapazitäten frei werden, welche aktuell durch Kinder aus den Entwicklungen im Baugebiet „Süd“ in Anspruch genommen werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass vorstehende Ausführungen eine Abschätzung auf Basis einer potenziell zu erwartenden Entwicklung darstellt. Sie ersetzt nicht die im BayKiBiG vorgeschriebene regelmäßige Be- darfsplanung durch den Markt Wilhermsdorf.

Grund- und Mittelschulentwicklung

Aus der allgemeinen demografischen Entwicklung des Demografie-Spiegels ist von einem Anteil der Kinder zwischen 6 und unter 10 – Jahren von ca. 270 Kindern im Maximum und bis zu 340 Kindern im Alter zwischen 10 und unter 16 Jahren auszugehen. Aus den Eigenschätzungen des Markts Wilhermsdorf wird bis 2027 ein Bedarf von bis zu ca. 250 Kindern im Grundschulbereich sowie 70 – 100 Kindern im Mittel-schulbereich gerechnet.

Mit der aktuellen Grund- und Mittelschule wird aktuell der Bedarf von ca. 200 -225 Grundschulkindern sowie ca. 125 Mittelschulkinder abgedeckt. Im Detail kann dies je nach Größenordnung der einzelnen Klassen-verbände leicht variieren. Grundsätzlich kann es somit durch die Gesamtentwicklung zu einem zusätzlichen Bedarf von 1 – 2 Grundschulklassen sowie mittelfristig u.U. einer zusätzlichen Mittelschulklasse kommen. Der Markt Wilhermsdorf hat diese Situation bereits erkannt und führt aktuell bereits Planungen für den Neubau einer Grund- und Mittelschule aus. Auch hier wird davon ausgegangen, dass sich aus den vorlie-genden Planungen kein weiterer zusätzlicher Bedarf ergeben wird, sondern dieser sich in den allgemeinen Trends bereits mit abbildet. Auch hier ist davon auszugehen, dass die vorliegenden Planungen zu einem gewissen Grad die „Folgenutzung“ der Kinder aus den Baugebieten „Süd“ darstellt.

Seniorenwohnbereich

Im Marktgemeindegebiet von Wilhermsdorf sind aktuell keine stationären Plätze in einer Seniorenwohnein-richtung vorhanden. Es existieren aktuell 22 Plätze mit ambulanten Pflegemöglichkeiten in einer Wohnge-meinschaft für betreutes Wohnen.

In der Prognose, bezogen auf die im Demographie-Spiegel erwartete, deutliche Zunahme der Altersgruppe über 75 Jahren zeigt sich folgende Situation für die Entwicklung der Altersgruppe:

Anteil Senioren nach Altersklassen Bevölkerungsanteil nach Demografiespiegel		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Alter																			
65 bis unter 75 Jahre		523	571	566	562	609	604	650	646	691	687	732	728	724	768	768	764	760	756
über 75 Jahre		477	529	534	538	591	596	650	654	709	713	768	772	776	832	832	836	840	844
		1000	1100	1100	1100	1200	1200	1300	1300	1400	1400	1500	1500	1500	1600	1600	1600	1600	1600

Der Bedarf an Betreuungsmöglichkeiten ist erkennbar. Es müssen hier neue Angebote im Marktgemeinde-gebiet geschaffen werden, um den sich aus der älter werdenden Bevölkerung ergebenden Herausforde-rungen gerecht zu werden. Nachstehend ist das bestehende Angebot der Entwicklung der Altersgruppe gegenübergestellt:

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Betreuungsangebot Senioren über 75 Jahren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
möglicher Betreuungsgrad mit Bestand	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Bedarf bei Abdeckung 15 %	72	79	80	81	89	89	97	98	106	107	115	116	116	125	125	125	126	127
Fehlbedarf/Überschuss	72	79	80	81	89	89	97	98	106	107	115	116	116	125	125	125	126	127

Legt man als sehr zurückhaltend angesetzte Zielbetreuungsquote eine Größe von 15 % an, so ergibt sich bereits jetzt ein Fehlbedarf an Betreuungsplätzen von ca. 80 – 125 Plätzen. Die Schaffung von zentralört-lichen Pflegemöglichkeiten ist daher für den Markt Wilhermsdorf grundsätzlich von großer Bedeutung.

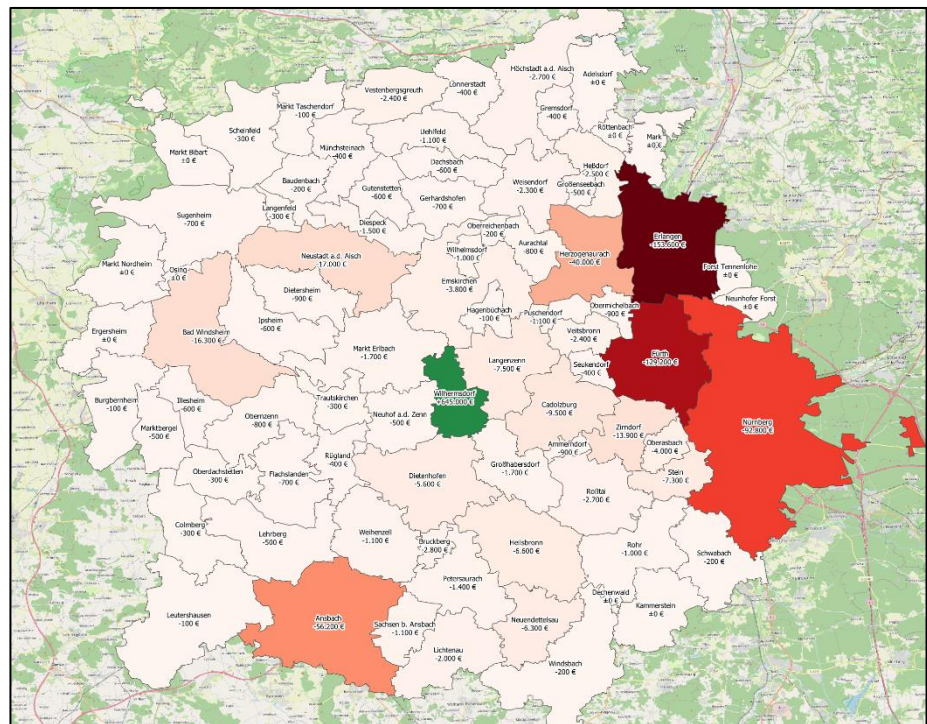
Die Bevölkerungsentwicklung aus der vorliegenden Planung selbst ist für diesen Bereich von nachrangiger Bedeutung, da hier im Regelfall vorwiegend jüngere Altersstrukturen relevant sind und sich der Bedarf an Seniorenwohneinrichtungen im Wesentlichen aus den Bestandstrukturen entwickelt.

Analog zur Überprüfung der möglichen Auswirkungen der geplanten Wohnbaunutzungen wurde auch für die geplanten gewerblichen Nutzflächen geprüft, welche Auswirkungen hieraus sowohl auf den Markt Wil-hermsdorf selbst als auch auf das regionale Umfeld entstehen.

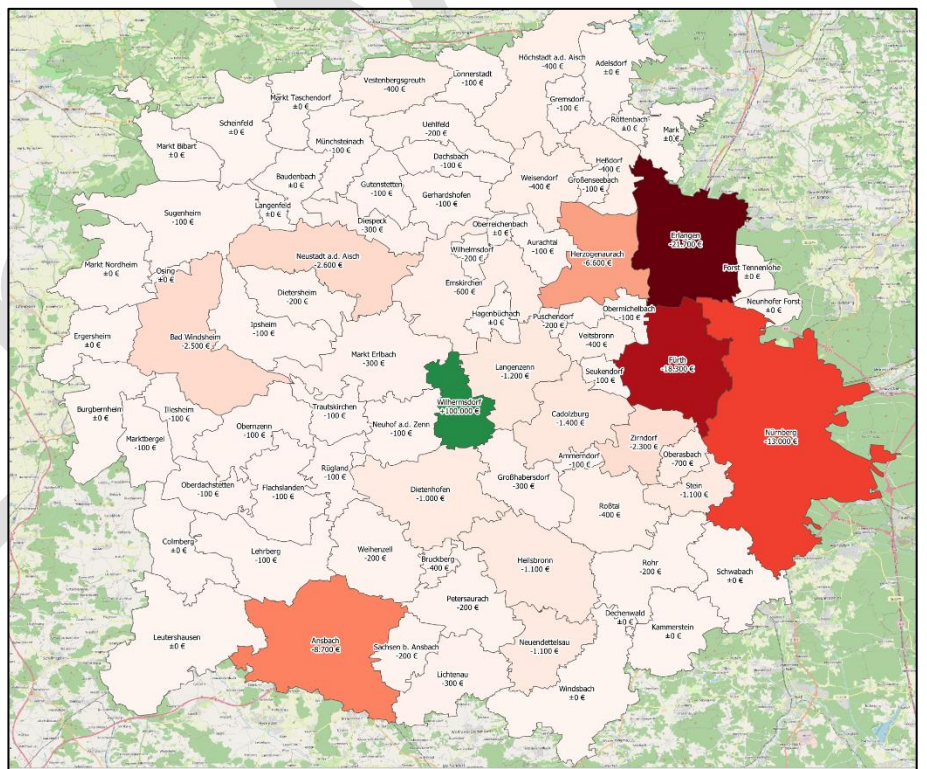
Markt Wilhermsdorf – Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für den Teilbereich des Bebauungsplanes „WEST“ sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“ Begründung im Stand des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 20.10.2023

Einbezogen wurden hierbei – basierend auf den statischen Annahmen zur Verlagerung der Arbeitsplätze – auch die möglichen Auswirkungen auf die die Kommunen im regionalen Umfeld. Auch hier zeigt sich zunächst, dass am ehesten Auswirkungen in den Großstädten der Metropolregion zu erwarten wären. Einschränkend ist aber hierbei anzumerken, dass die dortige Gewerbeentwicklung durch den Verdrängungswettbewerb von produzierenden Unternehmen durch Wohn- und Dienstleistungsnutzungen bereits deutlich eingeschränkt ist. Die dort u.U. durch Aussiedlung freiwerdenden Flächen können vielmehr im Regelfall deutlich höherwertiger weiterentwickelt werden und wiegen die „Nachteile“ einer möglichen Reduzierung der Gewerbesteuererinnahmen zumeist auf.



Auch aus der Gewerbesteuer können sich aus den Planungen zusätzliche Einnahmen für den Markt Wilhermsdorf ergeben: Die Einnahmen sind zwar eher „untergeordnet“ einzustufen, können aber in der Gesamthaushaltssituation ebenfalls zu einer Stabilisierung der Einnahmensituation beitragen, damit der Markt Wilhermsdorf seine vielfältigen Pflichtaufgaben angemessen erfüllen kann. Beispielhaft sei hier der erforderliche Schulneubau genannt, welcher den Haushalt des Marktes deutlich belasten wird.



Insgesamt wird davon ausgegangen, dass sich aus den Planungen der zusätzlichen gewerblichen Nutzflächen keine negativen Auswirkungen auf die lokale Infrastruktur ergeben werden. Vielmehr bieten die dortigen Flächen die Möglichkeit, verkehrstechnisch gut erschlossenen Gewerbeflächenangebote zu schaffen, welche auf der einen Seite die Einnahmensituation für den Markt Wilhermsdorf mittelfristig verbessern kann und zudem auf der anderen Seite durch das zusätzliche Angebot an Arbeitsplätzen auch die Attraktivität

von Wilhermsdorf im regionalen Umfeld stärken kann. Zu einem gewissen Grad kann hier aus dem dann zumindest teilweise zu erwartenden Zuzug von Fachkräften auch mit einer Verbesserung der Einnahmesituation in Form höherer Einkommenssteuereinnahmen gerechnet werden.

In der Gesamtabwägung wird daher davon ausgegangen, dass die Auswirkungen der Planungen auf die vorhandene Infrastruktur in Wilhermsdorf verträglich sind und auch die Auswirkungen der Planungen auf die Belange der Kommunen im regionalen Umfeld in einem vertretbaren Rahmen sind. Die Belange und Interessen der Kommunen im Umfeld bleiben auch bei Umsetzung der Planungen angemessen gewahrt. Für den Markt Wilhermsdorf bieten die kombinierten Planungen von Wohn, Gewerbe- und Sonderbauflächen die einmalige Chance die Kommune in mehrerlei Hinsicht attraktiv für die Zukunft weiterentwickeln zu können. Die lokalen Gewerbestrukturen können gesichert und gestärkt werden, das Arbeitsplatzangebot und die Einnahmesituation kann verbessert werden und gleichzeitig aber auch für den zu erwartenden Zuzug von Einwohnern ein gutes Angebot mit kurzen Wegen zwischen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit aber auch Grün- und Freiflächenangeboten geschaffen werden. Die Planungen bieten zudem die Chance ein wesentliches Projekt des ISEK in Form der Neugestaltung des Umfeldes des ehem. Wasserschlosses realisieren zu können. Der Mehrwert dieser Chance stellt ein großes Potenzial für den Ort dar.

4.7 Übergeordnete Planung

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

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

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 1.2.1)“. Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)“.

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

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3).“

Die Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen ist mit dem geplanten Wohngebiet geben. Die geplante Gesamtentwicklung ist auch noch mit dem benannten Grundsatz der Längsentwicklung einer

Planung vereinbar. Für Wilhermsdorf war hierbei im Besonderen zu beachten, dass die Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne einer kompakten, organischen Siedlungsentwicklung durch die topografischen Verhältnisse in Wilhermsdorf beschränkt sind. Standortalternativen wurden sowohl für die Wohnbauflächenentwicklung als auch für die geplante Gewerbeflächenentwicklung untersucht. Im Ergebnis wurde aber festgestellt, dass aktuell keine besser geeigneten Entwicklungsflächen im Marktgemeindegebiet vorhanden sind. Auf die unter 2.10 der Begründung dargelegten umfassenden Erläuterungen wird verwiesen.

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

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

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Nürnberg beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

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

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

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

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

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

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

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

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

Zur Entwicklung des Landschaftsbildes wird unter dem Grundsatz (G) 7.1.1 ausgeführt: „Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird - die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben - die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird - die typischen Landschaftsbilder erhalten werden - die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.“

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

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

5. Umweltbericht

Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, soll der Flächennutzungsplan des Marktes Wilhermsdorf am Westrand des Kernortes in zwei Teilbereichen geändert werden. Bisher als Flächen für die Landwirtschaft, gewerbliche Bauflächen sowie sonstige Grünflächen dargestellte Bereiche sollen zukünftig als Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen sowie als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betriebshof“ dargestellt werden. Hiermit soll die Siedlungsentwicklung von Wilhermsdorf im Westen abgerundet werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „WEST“ des Marktes Wilhermsdorf sowie zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betriebs- und Recyclinghof Enßner“.

Ein Teil der bisher als gewerbliche Nutzflächen dargestellten Bereiche sollen zukünftig wieder als landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden und somit einer Siedlungsnutzung entzogen werden.

Am Südrand der bestehenden Siedlungsstrukturen an der Neustädter Straße soll eine Klarstellung der Siedlungsentwicklung zu Gunsten der Nachverdichtungsmöglichkeiten für die Wohnnutzungen vorgenommen werden. Bisher als Grünflächen dargestellten Bereiche sollen wieder als Wohnbauflächen dargestellt werden.

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 Änderungsgebiets sind im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Flächen für die Landwirtschaft, als gewerbliche Bauflächen und teilweise als sonstige Grünflächen dargestellt. Der Regionalplan der Region Nürnberg vom 01.07.1988, einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist den Markt Wilhermsdorf als Grundzentrum aus. Im Umfeld grenzen an die Änderungsbereiche Wohnbauflächen, landwirtschaftliche Nutzungen sowie sonstige Grünflächen an.

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

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden zwischen 2020 und 2023 regelmäßig örtliche Bestandserhebungen und Begehungen durchgeführt. Der wesentliche Änderungsbereich des Flächennutzungsplans wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und schließt an die Siedlungsflächen von Wilhermsdorf an. Der südliche Änderungsbereich ist aktuell bereits im Wesentlichen durch die Freizeitgartennutzung der dort befindlichen Wohnnutzungen gekennzeichnet.

Die Änderungsgebiete liegen Westen von Wilhermsdorf und weisen unterschiedliche Topografien auf. Der südliche Änderungsbereich hat ein Nord-Südgefälle.

Der nördliche Änderungsbereich weist ein Gefälle von Nordwesten nach Südosten auf. Die Flächen des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans befinden sich teilweise in privatem Besitz, überwiegende aber bereits im Eigentum des Marktes Wilhermsdorf und werden zurzeit hauptsächlich landwirtschaftlich sowie gärtnerisch genutzt. Die für die Neudarstellung von Siedlungsfunktionen erforderlichen Flächenbereiche befinden sich im Eigentum des Marktes bzw. des privaten Vorhabenträgers für die Aussiedlung des Erdbau- und Transportunternehmens.

Der Westrand des Änderungsgebietes wird durch eine Hochspannungsfreileitung begrenzt. Diese bestimmt zudem dort das Landschaftsbild. Zudem befindet sich dort eine 20 kV Freileitung, Die hauptsächlich überplanten Flächen befinden sich am Ende eines Höhenrückens. Parallel eines bestehenden asphaltierten Feldweges strukturiert eine Obstbaumallee die hauptsächlich Planungsflächen. Das Planungsgebiet selbst wird durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Landschaftlich zeichnet sich das lokale Umfeld durch eine im wesentlichen „freigeräumte“ Feldflur aus. Als strukturierendes Element ist lediglich eine Baumreihe parallel eines Flurbereinigungsweges zu benennen. Südlich der Straße „An der Steige“ sind wieder strukturgebende Landschaftselemente vorhanden.

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

- Flächenumwandlung, Aufgabe der landwirtschaftlichen Kulturen im geringen bis mittleren Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme im Bereich der Siedlungsflächen
- Optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der baulichen Anlagen und Einzäunungen, insbesondere für Wildtiere

Baubedingte Wirkfaktoren während der Bauphase lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und der Baufelder
- temporäre 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:

Schutzgut Boden

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

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

Die Böden im Änderungsgebiet westlich von Wilhermsdorf sind lt. Bodenschätzungskarte überwiegend als Ackerland der Güte sL5V (sandiger Lehm) eingeordnet. Die Ackerzahl wird zwischen 45 und 46 angegeben. Die Grünlandzahl wird mit 46 angegeben. Die Ertragsfähigkeit der Böden ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich einzustufen.

Die Änderungsgebiete weisen keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Sie sind der Haupteinheit dem Fränkischen Keuper-Liasland und in der Untereinheit dem Vorland der mittleren Frankenalb zuzuordnen. Die potenziell natürliche Vegetation der Änderungsflächen ist differenziert zu betrachten. Die Flächen im Norden sind gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung L5d (Bergseggen-) Hainsimsen- im Übergang zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald zuzuordnen. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Fläche im Süden ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung F2b Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald zuzuordnen. Durch die bisherige gärtnerische Nutzung dieser Fläche ist bei Verzicht auf die Planung auch nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

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

Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Geltungsbereich der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Es ist mit einem deutlichen Rückgang der Leistungsfähigkeit der Böden zu rechnen. Es kommt zu Bodenversiegelungen in unterschiedlicher Größenordnung.

Baubedingte Auswirkungen

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

Es ist mit umfangreichen Geländemodellierungen sowie Geländeauffüllungen zu rechnen.

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

Während der Bauzeit besteht zu einem gewissen Grad eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen in Teilbereichen führen. Durch die Baumaßnahmen kommt es zu einer Bodenverdichtung.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind zunächst noch keine Eingriffe in den Boden verbunden. Jedoch erfolgt bei Umsetzung der Planung der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne im Geltungsbereich im Wohnbaubereich eine mittlere Bodenversiegelung. Im Bereich der geplanten gewerblichen Nutzflächen sowie Sonderbauflächen ist mit einem hohen Versiegelungsgrad zu rechnen. Die natürliche Leistungsfähigkeit der Böden wird im Bereich der Wohnbauflächen eingeschränkt. Im Bereich der gewerblichen Nutzflächen wird die natürliche Leistungsfähigkeit stark eingeschränkt.

Durch die geplante Nutzung wird anlagenbedingt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Es werden somit potenzielle Flächen für die Produktion von Nahrungsmitteln aus der Nutzung genommen. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert. Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wird die Verfügbarkeit zum Anbau von Nahrungsmitteln reduziert. Die Flächen wurden allerdings in der Vergangenheit zumeist für den Anbau von Energiepflanzen für die regenerative Energieerzeugung herangezogen und haben nur einen geringen Beitrag zur Nahrungsmittelproduktion geleistet.

Im Bereich der zukünftig als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Bereiche ist nicht mit einer Verschlechterung zu rechnen. Die bestehenden Nutzungen werden fortgeführt und eine Umnutzung zu Siedlungszwecken durch die Nutzung ausgeschlossen.

Im Bereich der geplanten Grünflächen ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen. Die natürliche Leistungsfähigkeit der Böden wird aufrechterhalten bzw. tw. auch verbessert, da die mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung entstehende Bodenverdichtung entfällt und sich die Böden regenerieren können.

Im südlichen Teilbereich wird durch die Darstellung von Wohnbauflächen eine Nachverdichtung der bestehenden Gartenflächen ermöglicht. Dieser Zustand war im bis 2016 rechtskräftigen Bebauungsplan an dieser Stelle aber bereits vorgesehen, so dass durch die nun geplante Änderung der Darstellung zwar formell von einer gewissen Verschlechterung der Bestandssituation aufgrund einer Erhöhung des Versiegelungsgrades ausgegangen werden muss, diese aber planerisch in der Vergangenheit bereits zulässig gewesen wäre. Daher ist dort in der Gesamtbetrachtung nicht mit einer wesentlichen Verschlechterung zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel, Fahrzeugbewegungen etc. entstehen. Dies betrifft insbesondere den Bereich der gewerblichen Nutzflächen sowie der Sonderbauflächen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen. Im Bereich der Wohnbauflächen ist betriebsbedingt nur im Bereich der Abstellflächen für Fahrzeuge zu einem gewissen Grad mit einem Gefährdungspotenzial zu rechnen. Dies wird insgesamt aufgrund der modernen Fahrzeugtechnik und dem Trend zur E-Mobilität aber als gering eingestuft.

Im Bereich neuen der landwirtschaftlichen Flächen besteht bei konservativer landwirtschaftlicher Nutzung eine erhöhte Gefahr des Nitrat- und Düngemiteleintrags in die Böden. Bei intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Maisanbau o.ä.) bestehen zusätzliche Bodenverdichtungsgefahren.

Ergebnis

Unmittelbare Auswirkungen aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans auf die tatsächliche Bodennutzung ergeben sich zunächst nicht. Jedoch wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen in den Änderungsbereichen sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich eine flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Diese kann jedoch nur sinnvoll auf Ebene des jeweils konkreteren Bebauungsplans geregelt werden. Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen.

Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Änderungsgebiet nicht vor.

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

Schutzgut Wasser

In den Änderungsgebieten befinden sich keine offenen Gewässer. Entlang der Straßen verlaufen straßenbegleitend offene Grabenstrukturen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als unterdurchschnittlich einzustufen. Die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung mit dem Anbau von Energiepflanzen reduziert das Retentionsvermögen teilweise zusätzlich.

Die Funktion der Böden im Änderungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzung als gering einzustufen.

Das Änderungsgebiet ist hydrogeologisch dem Kluft-(Poren-) Grundwasserleiter mit meist schwacher Gebirgsdurchlässigkeiten zuzuordnen. Er ist aber als schwach durchlässig eingestuft, bei der Untersuchung wurde nur an einer Stelle Grundwasser festgestellt bei einer Tiefe von 2,60 m unter der Geländeoberkante. Im Übrigen konnte kein Grundwasser festgestellt werden.

Es wurden mehrere Sickerversuche im Rahmen des erstellten Bodengutachtens durchgeführt, es ergab sich in allen vier Bereichen eine schwache Durchlässigkeit. Somit ist eine wesentliche Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwassers nicht gegeben. Oberflächennahe breitflächige Versickerungen können aber teilweise die lokale Wasseraufnahmefähigkeit fördern und somit die Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt minimieren.

Das Gelände in den Änderungsbereichen ist in nordöstlicher bzw. südlicher Richtung orientiert. Hieraus bestehen in den Änderungsbereichen zu einem gewissen Grad Gefahren von wild abfließenden Niederschlagswasser.

Auswirkungen

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

Baubedingte Auswirkungen

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

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

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

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

Weitere anlagebedingte Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die Bodenversiegelung.

Anlagenbedingte Auswirkungen

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

Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden und die mögliche Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung reduziert. Der Bereich westlich der Hochspannungsleitung, der zukünftig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird verliert seine bisherige Funktion nicht, es können aber hier auch weiterhin Nitrate und sonstige Düngemittel in die Böden eindringen.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind in der Planung schon berücksichtigt. Gefährdungen für Niederlieger sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen auszuschließen. Die Abflusswege sollten hierzu im Rahmen der Planungen erfasst werden. Bei Versickerungen von Stellplatzanlagen sind mögliche Gefahren von Betriebsstoffaustritten zu berücksichtigen. Ggf. können daher keine versickerungsfähigen Stellplatzanlagen realisiert werden.

Aus den zu erwartenden unterschiedlichen Nutzungen selbst fallen Abwässer an.

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

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

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

Ergebnis

Gefährdungen des Boden – Grundwasser Pfades können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

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

Die lokale Klimasituation wird durch mehrere Faktoren beeinflusst. Durch die Geländeneigung können die Luftmassen von Westen in Richtung Süden und Südosten bzw. nach Nordosten in die Siedlungsstrukturen einfließen. Südlich und nördlich der Änderungsgebiete befinden sich jenseits der Straßen kleinere Waldflächen. Überwiegend werden die Änderungsbereichen von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Diese tragen zu einem gewissen Grad zur Kaltluftneubildung bei, welche über die Geländetopografie nach Nordosten in die Siedlungsstrukturen bzw. nach Süden in Zenngrund einfließen können.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

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

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

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

Anlagenbedingte Auswirkungen:

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

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

Da die nördlichen Hangbereiche hin zur Schützenstraße von einer Bebauung freigehalten werden, wird eine wesentliche Einflußschneise für Frischluft in Richtung Ulsenbach und dem Kernort freigehalten und nur wenig durch die vorliegenden Planungen beeinträchtigt.

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

Ausgleichsflächen können in diesem Zusammenhang ebenfalls positiv auf eine Minimierung der Temperaturanstiege wirken.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die durch die gewerblichen Betriebe entstehenden Luftschadstoffbelastungen sind durch die entsprechend einzuhaltenen gesetzlichen Grenzwerte entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie der zugehörigen Verordnungen hinreichend begrenzt, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind. Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen aus PKW und LKW sind als moderat einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten. Der sich vollziehende Wechsel der Fahrzeugantriebsarten hin zu emissionsfreien Antrieben kann hier einen weiteren Beitrag zur Minimierung der Auswirkungen leisten. Der Schwerlastverkehr wird zudem von den Ortsstrukturen weg, hin zur Staatsstraße geleitet und minimiert somit die Auswirkungen auf die östlich an die Änderungsbereiche anschließenden Strukturen von Wilhermsdorf.

Durch mögliche Lagernutzungen im Änderungsgebiet können Staubbelastungen entstehen. Diese können durch Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beregnung) minimiert werden.

Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzungen können ebenfalls Staubemissionen entstehen. U.U. entstehen auch Geruchsbelastungen, welche durch die Hanglänge in Richtung der Siedlungsstrukturen abfließen können.

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

Die durch die geplante Nutzung als Wohnbauflächen entstehen keine maßgeblich relevanten Luftschadstoffbelastungen, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind. Hierzu tragen insbesondere auch die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes bei. Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch PKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Das geplante Nahwärmenetz zur Wärmeversorgung der Wohnnutzungen in Kombination mit den für das neue Quartier geltenden Maßgaben für Wärmeerzeugungsanlage (>65 % Anteil erneuerbare Energien) trägt ebenfalls zur Minimierung der Auswirkungen auf das Klima bei. Ebenfalls tragen die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes positiv zur Gesamtentwicklung bei.

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

Ergebnis

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Die Änderungsbereiche werden zu einem großen Teil intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Umfeld grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Siedlungsflächen an.

Innerhalb des hauptsächlichen Änderungsgebietes existieren aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nahezu keine weiteren relevanten Vegetationsbestände. Im südlichen Änderungsbereich wird aktuell im Wesentlichen eine Gartennutzung im Siedlungszusammenhang vorgenommen.

Von der Planung sind kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht bestehen im Geltungsbereich nicht. Die umgebenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen beeinflussen die Attraktivität als Lebensraum aber negativ. Die angrenzenden Siedlungsbereiche bieten für die heimische Vogelpopulation einen adäquaten Lebensraum.

Wegen der Strukturarmut, der intensiven Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und den vorhandenen Störungen des Umfelds aus den Siedlungsstrukturen bieten die Flächen grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Zudem wirken sich die Nähe zu den Hauptverkehrsachsen der Staatsstraße 2252 sowie die bestehenden Hochspannungsleitungen negativ auf die Attraktivität des Änderungsgebietes für Tiere und Pflanzen aus. Zu einem gewissen Grad positiv wirkt die parallel eines Flurbereinigungsweges entstandene Obstbaumreihe.

Bei allen anderen Bereichen ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass die landwirtschaftlich genutzten Teile als Bestandteil der freien Landschaft auch einen gewissen Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere darstellen.

Für potenziell im Umfeld vorhandene Fledermausarten (Waldflächen im Umfeld des Änderungsgebietes) stellt das Änderungsgebiet hauptsächlich eine Transferfläche und ggf. Jagdrevier dar.

Für die überplanten Flächen wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Es ist mit der Betroffenheit von Feldlerchen sowie potenziell auch Revieren der Schafstelze zu rechnen. Artenschutzrechtlich besonders geschützte Pflanzenarten konnten nach aktuellem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Planungen nicht festgestellt werden.

Auswirkungen:

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

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur sowie von Feld- und Bodenbrütern im Umfeld möglich. Es ist daher mit Ausweichreaktionen in das Umfeld zu rechnen, diese Auswirkung wird aber als nicht erheblich eingestuft, da aus fachlicher Sicht weiterhin hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind.

Da diese über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich erachtet.

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

Bereits baubedingt ist im Bereich geplanter Auffüllungen für die gewerblichen Nutzflächen mit einem überwiegenden Verlust der Obstbaumreihe zu rechnen. Die dortigen potenziellen Habitatstrukturen für Vögel, aber auch Insekten gehen verloren. Der Verlust ist durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen, um artenschutzrechtlich relevante Aspekte zu vermeiden. Indirekt ist mit einem Funktionsverlust für Feld- und Heckenbrüter durch die Veränderung des Standortes zu rechnen.

Es sind vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bei einer Umsetzung der Planung zwingend erforderlich. Diese müssen bereits auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans verpflichtend zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzrechtes festgesetzt werden

Anlagenbedingte Auswirkungen:

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

Anlagenbedingte Auswirkungen auf Fledermäuse können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung des Änderungsgebietes ggf. ergebenden Einschränkungen des Jagdgebietes sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten. Die bestehenden Obstbäume bieten u. U. geeignete Spalten, welche als potenzielle Quartiere für Fledermausarten geeignet sind. Jedoch sind aber keine konkreten Hinweise hierauf vorhanden.

Für die festgestellten Reviere der Feldlerche sowie weitere bodenbrütende Arten wird mit der Aufgabe der bisherigen Nutzungen ein Lebensraumverlust eintreten. Zu einem gewissen Grad kommt es in diesem Zusammenhang zu einer Beeinträchtigung des Lebensraumverbundes durch die sich mit den neuen Bebauungen ergebenden Zerschneidungen des Lebensraumverbundes.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld der Änderungsbereiche ausreichende alternative Flächen. Im Bereich der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere. Die Blühstreifen können einen Beitrag zur Verbesserung der Verhältnisse für die lokalen Bienenpopulationen leisten. Die Artenvielfalt im Änderungsgebiet wird sich hin zu den Arten des Siedlungszusammenhangs verändern.

Licht- und Lärmemissionen aus den neuen Nutzungen verändern die bestehenden Tierlebensräume durch die hiervon ausgehenden Störeffekte. U. U kommt es durch die Nutzungen zu einer Vergrämung einzelner Arten.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Tiere/Pflanzen können unter Beachtung von Vermeidungs-, Kompensations- und CEF -Maßnahmen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans hinreichend minimiert

werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen CEF, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die Flächen im Änderungsgebiet befinden sich derzeit in intensiv landwirtschaftlicher Nutzung. Sie besitzen keine wesentliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung von Wilhermsdorf. Die freie Flur im Umfeld der Änderungsgebiete besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen. Der südliche Änderungsbereich besitzt aufgrund der tatsächlichen Gartennutzung eine lokale Erholungsfunktion für die dortigen Bewohner.

Durch die westlich des Änderungsgebiets bereits vorhandene Hochspannungsleitung entstehen u.U. temporäre Lärmbelastungen und Belastungen aus elektromagnetischen Feldern.

Aus dem Verkehr auf der Staatsstraße entstehen Lärmimmissionen, ggf. weitere Immissionen wie Staub und Abgase im Änderungsgebiet.

Die südlich an die Straße „An der Steige“ angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie weiter westliche liegenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsmissionen. Aus dem Fahrverkehr der landwirtschaftlichen Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten.

Nördlich des Änderungsgebietes verläuft ein örtlicher Wanderweg.

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

Auswirkungen

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

Auswirkungen auf die Erholungsmöglichkeiten werden nicht erwartet. Neue Wegebeziehungen sichern auch zukünftig den Zugang zur umliegenden Feldflur. Die zukünftige Darstellung von Wohnbauflächen im südlichen Änderungsbereich führt zwar zu einem gewissen Grad zur Aufgabe der Erholungsfunktion, gleichzeitig werden aber neuen Wohnnutzungen mit entsprechenden Erholungsfunktionen entwickelt.

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

Baubedingte Auswirkungen:

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

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

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

Aus dem Betrieb der gewerblichen Nutzungen entstehen Lärmemissionen für das Umfeld. Die Auswirkungen hieraus sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend den geltenden Vorschriften auf das zulässige Maß zu begrenzen. Aus den Verkehrsbewegungen auf den angrenzenden Straßen können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen.

Aus dem Planungsgebiet selbst können Immissionen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Hierbei sind im Wesentlichen Lärmimmissionen aus Verkehrslärm relevant. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes müssen, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen für das städtebauliche Umfeld entstehen.

Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellen ein hohes Gut dar, welchem bei den Planungen ein hohes Gewicht beizumessen ist. Aus den Verkehrsbewegungen auf den geplanten Straßen und den Parkflächen im Gebiet können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen.

Entsprechend der für die parallel aufgestellten Bebauungspläne erarbeiteten Schallschutzgutachten können Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes können, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Eine verträgliche Entwicklung kann aber nur gewährleistet werden, wenn die geplanten Gewerbenutzungen die geltenden gesetzlichen sowie auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzten Vorgaben hinreichend sicher einhalten. Hierbei muss in der Gesamtbetrachtung aller geplanten gewerblichen Nutzungen (auch des geplanten Sondergebietes) für die Beachtung der maßgeblich max. zulässigen Immissionen gesorgt werden.

Der nördlich gelegene Wanderweg wird aufgrund seiner Lage, unterhalb des Änderungsbereiches, nicht von den geplanten Nutzungen beeinträchtigt.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr sowie Anlagenbetrieb. Diese sind entsprechend der gesetzlichen Maßgaben zu begrenzen. Gegebenenfalls entstehen Geruchs- und/oder Staubbelastungen, in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung, welche jedoch durch die gesetzlich zu beachtenden Maßgaben auf ein verträgliches Maß zu beschränken sind. Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Landschaft /Fläche

Beschreibung

Im Umfeld des Änderungsgebietes herrschen landwirtschaftliche Nutzung sowie Siedlungsnutzungen vor. Für das Landschaftsbild relevant sind die rollenden Geländestrukturen sowie der Wechsel von landwirtschaftlich genutzten Flächen mit den Siedlungsflächen. Die Flächen selbst sind durch eine Strukturarmut

mit nur geringen strukturierenden Elementen gekennzeichnet. Sie werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und weisen im Wesentlichen keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks oder FFH-Schutzgebieten. Innerhalb des Änderungsgebietes ist als einziges strukturierendes Element eine Obstbaumreihe festzustellen.

Im Westen von Wilhermsdorf verlaufen sowohl eine 20 kV-Freileitung als auch eine Hochspannungsleitung als landschaftsprägende Elemente.

Auswirkungen

Generell hat die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall kann es durch die geplanten neuen Nutzungen zu einer deutlichen nachteiligen Überformung der bestehenden prägenden Strukturen im Änderungsgebiet selbst kommen. Es ist durch die Planungen mit einem Verlust der vorhandenen Obstbaumreihe zu rechnen.

Es kommt durch die geplanten Nutzungen in großem Umfang zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme.

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

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

Besonders schutzwürdige Bereiche wurden von einer Bebauung ausgenommen. Bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgte Darstellungen zur Randeingrünung minimieren die Auswirkungen.

Baubedingte Auswirkungen:

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

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

Es ist davon auszugehen, dass die bestehende Obstbaumreihe bereits baubedingt aufgegeben und gerodet wird.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die bestehende Situation mit „freiem Feld“ wird zugunsten von Siedlungsnutzungen in Form von Wohnbauflächen, von Gewerbeflächen und von Sondergebietsflächen im Geltungsbereich aufgegeben. Die neuen Siedlungsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen.

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

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der ausgewiesenen Flächenbereiche für die unterschiedlichen Nutzungen und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert werden.

Alternative Entwicklungsstandorte wurden im Vorfeld geprüft und abgewogen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßgaben und Richtlinien jedoch hinreichend minimiert werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild/Fläche werden mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft. Durch die Darstellungen auf Ebene des Flächennutzungsplans zur Eingrünung sowie Freihaltung von Flächen sowie den festgesetzte Minimierungsmaßnahmen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

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

Auswirkungen

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

Baubedingte Auswirkungen:

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

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

Ergebnis

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

Wechselwirkungen

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

Insbesondere zeigen sich diese bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser. So hängt beispielsweise die Empfindlichkeit des Grundwassers nicht nur vom Grundwasserflurabstand, sondern auch von der Filter- und Pufferwirkung des Bodens, des Bewuchs bzw. der Nutzung der Fläche sowie dem Ausgangsgestein ab. Die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung führt dabei zunächst zu einer geringen Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild – durch die landwirtschaftliche Nutzung kann die Fläche selbst aber auch nicht zur Naherholung betreten werden.

Weiterhin zeigen sich diese bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche/Landschaft sowie das Schutzgut Mensch in Bezug auf den Immissionsschutz. So sind die unterschiedlichen geplanten Nutzungen hinsichtlich ihrer immissionsschutzrechtlichen Belange eng aufeinander abzustimmen, um negative Auswirkungen aus den gewerblichen Nutzungen auf die geplanten sowie vorhandenen Wohnbauflächen zu vermeiden. Gleichzeitig soll die Flächeninanspruchnahme durch eine kompakte Ausbildung minimiert werden.

Durch die Darstellung von gewerblichen Bauflächen bzw. Wohnbauflächen statt der bisherigen Nutzung ist mit einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensräume zu rechnen, welche aber durch die Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung sowie die geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, das lokale Klima, nur in einem untergeordneten Maße betroffen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können durch Maßnahmen zum Immissionsschutz hinreichend begrenzt und minimiert werden. Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar.

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose der Planflächen bei Nichtdurchführung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans sieht eine weiter andauernde landwirtschaftliche Nutzung vor. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der fehlenden Strukturelemente sind in diesem Bereich keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten

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

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

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in den geplanten Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern können Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser führen. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und zur Bewässerung der Grünflächen verwendet bzw. wenn möglich örtlich versickert werden. Auswirkungen aus Starkregenereignissen im Plangebiet sowie dem Umfeld ist durch entsprechende Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen entgegenzuwirken.

Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer können durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse haben. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auch die planungsgebietsinterne Ausgleichsfläche tragen zur Minimierung der Auswirkungen bei. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen minimiert werden.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes im nachgelagerten Bebauungsplan stellen ein Mindestmaß an eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher. Zur Durchlässigkeit des Änderungsgebietes für Klein- und Mittelsäuger werden in der Satzung des nachfolgenden Bebauungsplans Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen gemacht. Der Eingriff in Natur und Landschaft sind entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung im Rahmen der nachfolgenden Bebauungspläne mit den dort festgesetzten Ausgleichsflächen zu kompensieren. Artenschutzrechtliche Belange sind zum Ausschluss von Verbotstatbeständen durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

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

Es empfiehlt sich Nachtbaustellen zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten

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

Schutzgut Mensch

Die Eingrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die, wenn auch sehr geringe, grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes. Die neuen Grünflächen und Wegebeziehungen in den Naturraum können die Erholungsfunktion verbessern. Die Freiflächen der neuen Siedlungsflächen schaffen neue Erholungsfunktionen für die dortigen Bewohner.

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, sowie zu Geruchs- und sonstigen Emissionen werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Die Eingrünung des Gebietes minimieren die Auswirkungen auf die grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes. Die Freiflächen der neuen Siedlungsflächen schaffen neue Erholungsfunktionen für die dortigen Bewohner.

Abstände zwischen den geplanten unterschiedlichen Nutzungen sowie die Errichtung eines Lärmschutzwalls zwischen den geplanten Wohn- und Gewerbenutzungen können dazu beitragen subjektive Konflikte zwischen den Nutzungen zu minimieren. Zu den geplanten Wohnnutzungen sollten möglichst nur emissionsarme Gewerbebetriebe orientiert werden.

Schutzgut Landschaft / Fläche

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine wirksame Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen der privaten Grünflächen sowie der Ausgleichsfläche vorzunehmen. Hierzu können auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind bereits vorbereitende Darstellungen vorzunehmen. Die Hangflächen nach Norden sollten von einer Bebauung ausgenommen werden und als Entwicklungsfläche für Grünstrukturen festgesetzt werden. Die Höhenentwicklung sollte zur Minimierung der Fernwirkung begrenzt werden. Die Flächeninanspruchnahme erfolgt durch die Begrenzung der Baufelder und der überbaubaren Flächen sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung auf Ebene der nachgelagerten Bebauungspläne. Standortalternativen sind vorab zu prüfen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Konkrete Hinweise auf Baudenkmäler liegen für das Änderungsgebiet nicht vor. Auswirkungen auf ggf. vorhandene Bodendenkmäler können durch die Maßgaben des bay. Denkmalschutzgesetzes hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans dient der geordneten Entwicklung von Wohnbauflächen, von gewerblichen Bauflächen sowie eines Sondergebietes im Marktgemeindegebiet von Wilhermsdorf. Sie stellt in Abwägung aller Belange die am besten geeigneten Flächenentwicklungen mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar. Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben, dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

Zusätzliche Angaben

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

Maßnahmen zur Überwachung

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

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Wilhermsdorf soll in zwei Teilbereichen geändert werden. Mit der Änderung sollen in beiden Teilbereichen anstatt gewerblicher Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Betriebshof“ sowie Flächen für die Landwirtschaft mit einer Größe von insgesamt ca. 21 ha dargestellt werden. An beide Teilbereiche grenzen landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzte Flächen sowie die Siedlungsflächen von Wilhermsdorf an. Die Änderungsgebiete wurden bisher intensiv landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt.

Für den Änderungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 5) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter.

Aktuell stellen sich als wesentlicher Konfliktpunkt die Flächeninanspruchnahme dar. Durch die Ausweisung zusätzlicher Siedlungsflächen wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert sich. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die Begrenzung der Versiegelungen minimiert werden. Wesentliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind unter Berücksichtigung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden intensiv untersucht, Minimierungsvorschläge erarbeitet und als verbindliche Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans aufgenommen, so dass die sich ergebenden Eingriffe in das Landschaftsbild noch als verträglich zu erachten sind.

Durch Immissionsschutzmaßnahmen auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans können die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinreichend minimiert und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Standortalternativen wurden untersucht und abgewogen und im Ergebnis festgestellt, dass keine alternativen besser geeigneten Flächen vorhanden sind. Bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellte Eingrünungsmaßnahmen minimieren die Flächeninanspruchnahme sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Außerdem werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt.

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

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

6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Änderungsgebiet wurde eine örtliche Untersuchung auf die vorhandenen artenschutzrechtlich relevanten Arten durchgeführt. Hierfür wurde das Büro ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth beauftragt. Es wurden zwei Gutachten für die beiden parallel aufgestellten Bebauungspläne West – Wohn- und Gewerbegebiet sowie für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Betriebs- und Recyclinghof Enßner erstellt. Die erstellten Gutachten liegen als gesonderte Anlage der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans bei.

Im gutachterlichen Fazit wurde dabei festgestellt, dass aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern in den Gruppen Vögel und Reptilienarten ermittelt, die im Untersuchungsgebiet vorkommen oder zu erwarten sind. Im Planungsgebiet und im prüfungsrelevanten Umfeld wurden zwei Reviere der Feldlerche sowie ein Revier der Schafstelze festgestellt, welche durch die Planungen beeinträchtigt werden.

Bei einem Eingriff in diese Bereiche bedarf es vorgezogener Kompensationsmaßnahmen, um artenschutzrechtliche Belange auszuschließen. Eine Festsetzung dieser Maßnahmen kann aber sinnvoll erst auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans erfolgen. Eine Umsetzung der Planungen kann zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzes nur bei Beachtung dieser Maßgaben erfolgen.

Eingriffe in die bestehenden Obstbaumstrukturen bedürfen aufgrund ihrer Eignung für spaltenbewohnende Arten ebenfalls einer gesonderten Kompensation im Verhältnis 2:1. Auch dies kann sinnvoll erst auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans festgesetzt werden.

Für alle untersuchten prüfungsrelevanten Arten sind die projektspezifischen Wirkungen unter besonderer Berücksichtigung der im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen so gering, dass

- die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt,
- eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch anlagen-, bau- oder betriebsbedingte Störungen voraussichtlich nicht zu erwarten ist,
- sich das Tötungsrisiko vorhabenbedingt nicht signifikant erhöht.

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

Grundsätzlich wurde festgesetzt, dass zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes und zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln

darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht (Baufeldfreimachung) nur außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen darf.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann aber mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass unter Beachtung von auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne festzusetzenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

7. Hinweise

Als Hinweise sind die wirksamen Darstellungen zur Art der Nutzung im Umfeld des Änderungsbereichs sowie Hinweise zu Schutzflächen, Versorgungsleitungen, etc. im zeichnerischen Teil zur Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans

Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom xx.xx.2023 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung

Anlagen zur Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans sind:

- Lageplan zur Standortalternativenprüfung mit Ausschlussflächen, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Lageplan zur Standortalternativenprüfung mit Potenzialflächen Wohnen, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Lageplan zur Standortalternativenprüfung mit Potenzialflächen Gewerbe, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung „Siedlungsentwicklung am Westrand“, erstellt durch ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, Drahtzieherstraße 9, 91154 Roth, vom 09.12.2019 mit Anpassungen vom 04.10.2021
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung „Bebauung in Flur 1268 (Zürnberg)“, erstellt durch ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, Drahtzieherstraße 9, 91154 Roth, vom 04.10.2021

Aufgestellt: Heilsbronn, den 11.02.2022
Zuletzt geändert am 20.10.2023

Markt Wilhermsdorf, den.....

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

Markt Wilhermsdorf
Uwe Emmert
Erster Bürgermeister